



VILLE D'AUREILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION

5.1.5 Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères – Projet Grand Terre

Atelier des Villes et des Territoires



Europôle de l'Arbois
Bâtiment Marconi
13100 Aix en Provence
tel : 04 42 12 53 31
www.planed.fr



Mairie d'Aureille
2 Avenue Mistral
13930 Aureille
Tél : 04 90 59 92 01

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGÈRES | PROJET GRAND TERRE

CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ZONE UB1



CAUE 13

18, rue Neuve Sainte-Catherine
13007 Marseille

www.caue13.fr

T 04 96 11 01 20
F 04 91 33 42 49

INTRODUCTION & RAPPELS

1. CONTEXTE & SECTEUR D'ÉTUDE

2. LES CÔNES DE VUE
ÉVOLUTION DU SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

3. RÉGLEMENT MODIFICATIF DU POS
ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

INTRODUCTION

L'objectif de ce document est de préciser les cônes de vue à maintenir le long de l'avenue Saint-Roch vers le Castellas et les Alpilles ;

De proposer des gabarits respectant ces cônes de vue sur le secteur UB1 et au delà vers le sud ;

De dégager des recommandations architecturales, urbaines et paysagères applicables à la zone UB1 ;

D'apporter des orientations et des pistes sur l'article 11 «bâtiments neufs».

Dans un premier temps, il dresse un état des lieux des travaux existants sur la commune avant d'apporter les éléments d'orientations pour la phase opérationnelle du projet Grand Terre.

Les réflexions menées aboutiront à une proposition de plan de masse.

1. À l'échelle territoriale :

- La Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles

«Les orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur de la «directive paysagère» des Alpilles doivent être respectées, dans un rapport de compatibilité, par les documents d'urbanisme. Les orientations suivantes synthétisent les objectifs développés :

1. Maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif.
2. Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des Piémonts.
3. Préserver la qualité des espaces bâtis.

Ces orientations conduisent aux principes fondamentaux de protection et de mise en valeur des structures paysagères du massif des Alpilles.»

- Le Guide «Habiter les Alpilles - Identité locale, Enjeux contemporains»

On y redécouvre que l'habitat agricole est une composante du territoire, pour lequel les constructions sont adaptées au climat, l'aménagement de leurs abords apporte du confort et l'implantation s'inscrit dans les grandes lignes du paysage. Le bâti est adaptés à la topographie et les volumes s'agrandissent en fonction des besoins.

La forme des villages est issue de leur histoire, définissant un cadre de vie de qualité. Les bâtiments y sont de faible hauteur, les pleins alternent avec les vides et la végétation remplit l'espace. La frontière est floue entre espace public et privé, les déplacements piétons sont privilégiés.

- La transcription N°2 de la Directive Paysagère des Alpilles pour Aureille (juillet 2013).

2. À l'échelle de la greffe urbaine :

- Approche Environnementale et Urbaine - L'Atelier ACT URBA

- Aureille Grand Terre - CAUE13

Phase 1. «Forum Ouvert» avec les habitants. Ateliers participatifs.

Phase 2. «Cartes sur tables» avec les habitants. Ateliers participatifs.

Phase 3. «Scénario préférentiel & Programme »

Résumé et rappel des scénarios générés pendant Cartes sur Tables et leurs pré-bilans. Détails du scénario préférentiel, pré-bilan et montage opérationnel, prescriptions et modification du POS, management environnemental.

3. À l'échelle de l'emprise du Projet Grand Terre - documents opérationnels :

1.Modification du POS du 17 février 2016 et devenu UB1 dans le PLU

2.Le présent document - CRAUP - Annexe du règlement UB1 - CAUE13

ÉTAT DES LIEUX CONTEXTE & SECTEUR D'ÉTUDE

document de principe - sans échelle

Rappel de la DPA - AUREILLE

La transcription de l'orientation n° 2 de la directive paysagère Alpilles - Aureille concerne une partie de la commune d'Aureille, des limites communales nord, ouest et est, au canal de la vallée des Baux puis à la RD 17.

L'orientation n° 2 porte sur :

- la Zone visuellement sensible au nord du village,
- le Cône de vue de la RD 25a,
- les Paysages naturels remarquables qui couvrent le massif au nord du village et un îlot au sud.»

On constate que le terrain du projet est à proximité de secteurs à enjeux.



Projet «GRAND TERRE»

-  Paysages Naturels Remarquables
-  Cône de vue
-  Zones Visuellement Sensibles



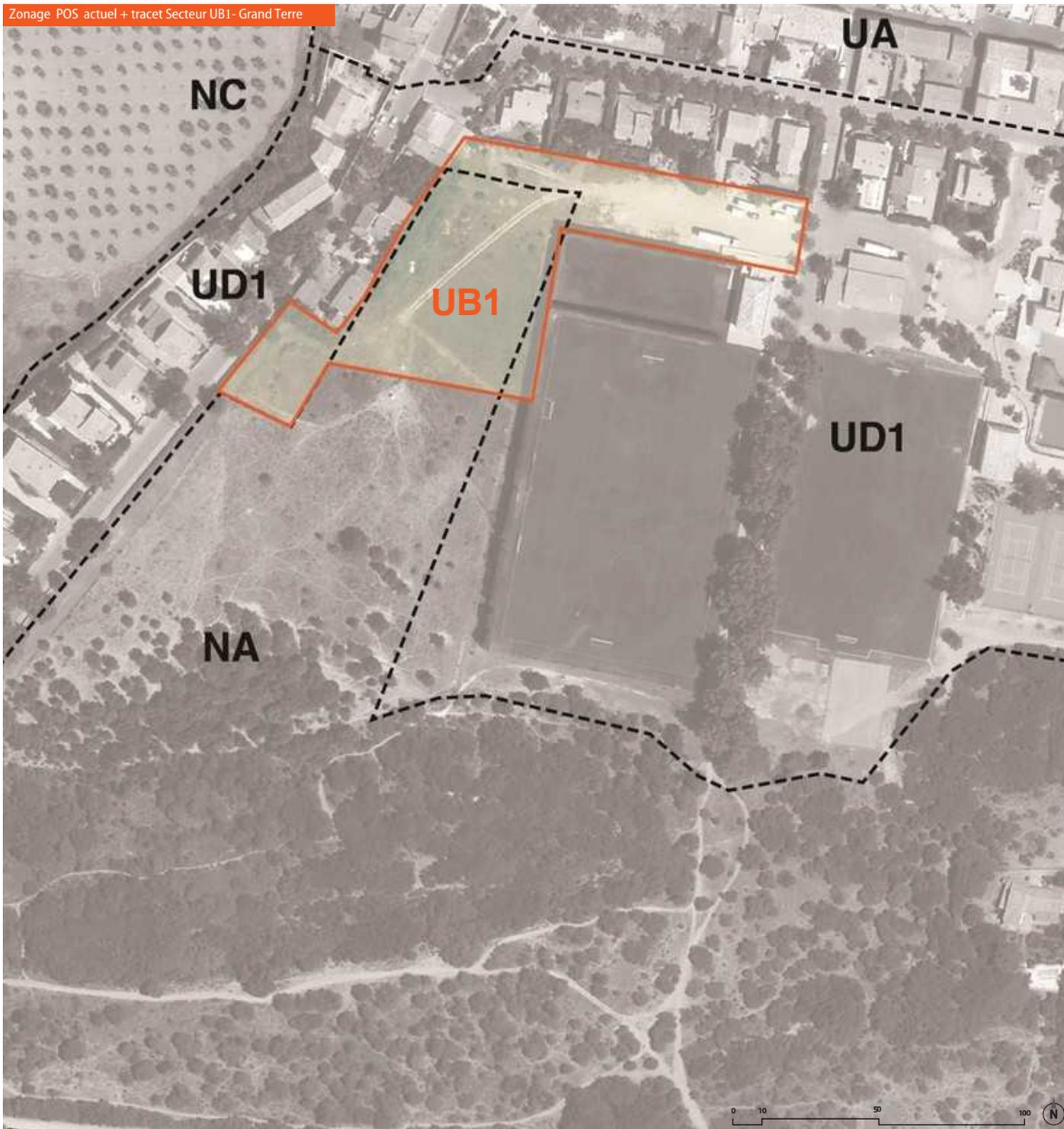
ÉTAT DES LIEUX CONTEXTE & SECTEUR D'ÉTUDE

plan échelle 1/5000^e

Carte de localisation du secteur UB1 du projet d'éco-quartier «Grand Terre» à l'échelle de la commune.

Le projet «Grand Terre» est une opération mixte de logements sociaux, d'accèsion à la propriété, de mixité intergénérationnelle, et de jardins partagés.

Il se situe à proximité immédiate du centre villageois afin de favoriser les échanges, les modes de déplacement doux et favoriser la densité urbaine.



ÉTAT DES LIEUX CONTEXTE & SECTEUR D'ÉTUDE

plan échelle 1/2000^e

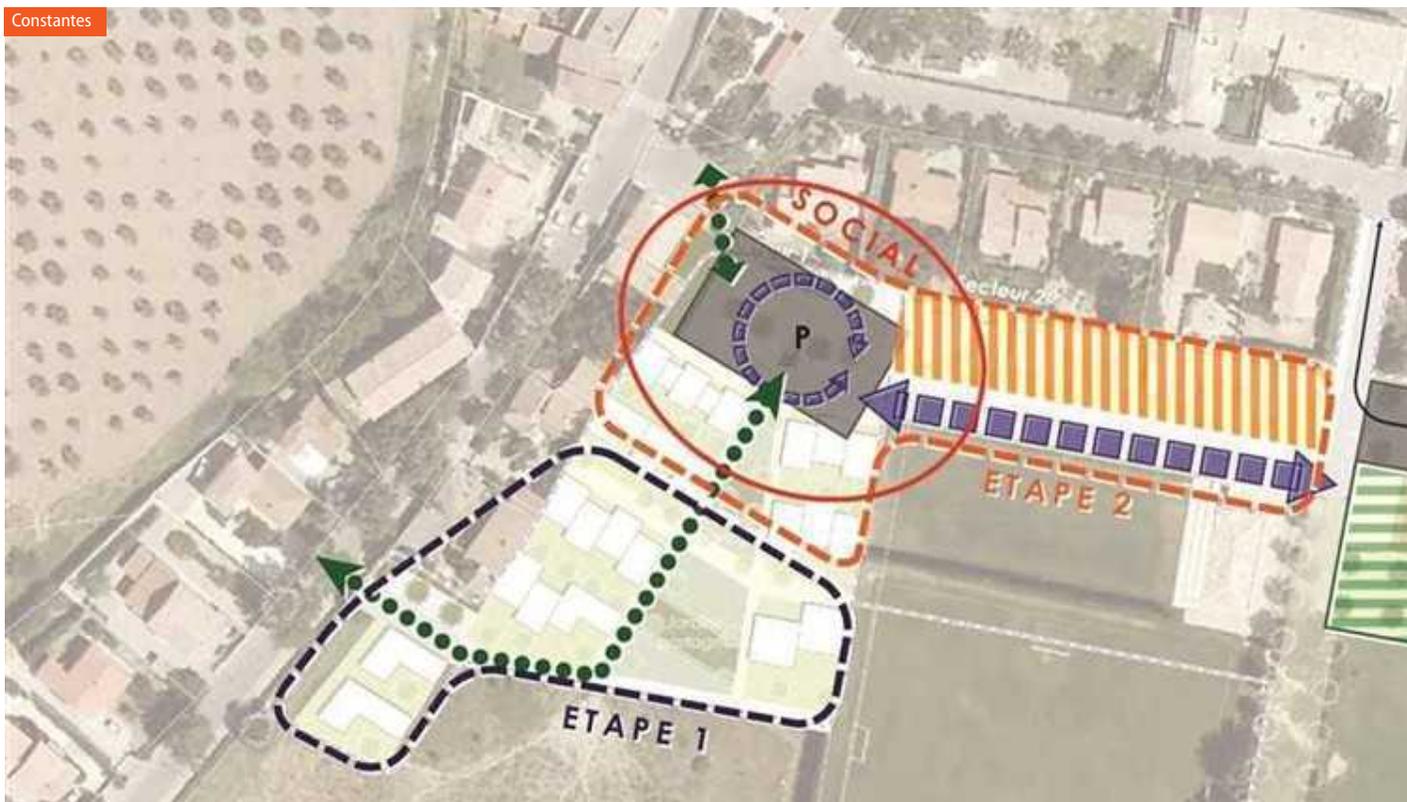
Situation du Secteur UB1, support du projet d'éco quartier «Grand Terre».

L'emprise du périmètre UB1 est la résultante du travail mené en 2013 et 2014 par la commune, le CAUE13, les partenaires institutionnels et associatifs, et les habitants.

L'évolution du zonage PLU au sud de Grand Terre devra tenir compte des orientations de ce secteur ainsi que des des cônes de vue.

Rappel du Scénario Préférentiel :

Constantes des différents scénarios proposés lors des «Cartes sur tables».



DES SCENARIOS QUI DEGAGENT DES CONSTANTES

- Un aménagement d'ensemble qui doit être pensé et géré sur les secteur 1 et secteur 2 ouest du point de vue technique, financier, montage,....
- Cette gestion commune n'empêche pas un phasage des opérations.
- Des étapes semblent se dégager avec une étape à court terme participative au sud et une étape avec d'autres partenaires (bailleur social,...) au nord.
- Ce partage ne correspond pas aux entités foncières.
- Une bande construite au sud de l'îlot de la rue des Bohémiens avec une voie de desserte insérée le long du terrain d'échauffement.
- Un fonctionnement voiture en boucle avec un parking au nord lié au reste du village par un chemin piéton créé vers la rue des bohémiens.
- Des constructions de plain pied le long de la haie, plus dense à l'ouest pour préserver le cône de vue.
- Une desserte interne piétonne pouvant tolérée des véhicules de façon exceptionnelle.
- Des projets finalement assez similaires et vertueux d'un point de vue aménagement durable (organisation spatiale en adéquation avec le contexte climatique, création d'espace mutualisé, mixité des logements des usages et des fonctions, faible imperméabilisation, limitation de la place de la voiture dans le projet,...

COMMUNE D'AUREILLE
Etude urbaine pour la réalisation
d'un éco-hameau
SCENARIO PREFERENTIEL

Rappel du Scénario Préférentiel :

Synthèse des principes d'aménagement des différents scénarios proposés lors des «Cartes sur tables».

Les constructions situées sur l'ancien secteur UD pourraient accueillir un local professionnel.

PRINCIPES

- Un secteur 1 structuré autour des espaces communs qui s'ouvrent sur le sud comme un cône de vue inversé.
- Une densité comparable aux autres scénarios.
- Uniquement des logements individuels majoritairement en rdc. Les maisons avec 1 étage sont situées en accroche avec l'existant (limite ouest et le long de la haie).
- Une ouverture plus importante au nord ouest vers l'articulation RD25 Bohémiens.
- Une rampe PMR repositionné sur le pignon ouest des vestiaires.
- Une poche de stationnement au sud donnant accès aux maisons situées dans le secteur UD (pas d'accès direct sur la RD25a).
- Une bande végétale est préservée le long de la RD25a (recul environ 8 m).
- Le secteur 2 est identique à celui présenté dans le scénario 1.

	Logement locatif social		Logement participatif		Stationnements
	Logement accession libre		Equipements		Liaison piétonne

COMMUNE D'AUREILLE
Etude urbaine pour la réalisation
d'un éco-hameau
SCENARIO PREFERENTIEL

Rappel du Scénario Préférentiel :

Détails du Programme et surfaces.



SCENARIO PREFERENTIEL - SECTEUR 1 (surface = 5 720 m²)

	surface parcelle	Nb de logts	Surface logement	Niveaux	Nb pièces	Parkings	Voiries et pk	Ch. piétons	Jardins partagés	Espaces verts	Surfaces imperméabilisées
TOTAL	2 925 m ²	23 lgts	1 900 m ²	1,5 nvx	3,7 pces	36 pl.	1 090 m ²	1 025 m ²	500 m ²	380 m ²	2 630 m ²

SCENARIO PREFERENTIEL - SECTEUR 2 OUEST

COS = 0,65

	surface parcelle	Nb de logts	Surface logement	Niveaux	Nb pièces	Parkings	Voiries et pk	Ch. piétons	Jardins partagés	Espaces verts	Surfaces imperméabilisées
TOTAL	1 465 m ²	11 lgts	755 m ²	1,2 nvx	2,8 pces	9 pl.	780 m ²	0 m ²	0 m ²	225 m ²	1 590 m ²

SCENARIO PREFERENTIEL - SECTEUR 2 EST

COS = 0,52

	surface parcelle	Nb de logts	Designation			Parkings	Voiries et pk	Equipement	Jardins partagés	Esp. verts et publics	Surfaces imperméabilisées
TOTAL	0 m ²					50 pl.	2 760 m ²	600 m ²	215 m ²	2 780 m ²	3 750 m ²

CUMUL SCENARIO PREFERENTIEL

	surface parcelle	Nb de logts	Surface logement	Niveau moyen	Nb pièces	Parkings	Voiries et pk	Equipements	Jardins partagés	Esp. verts et publics	Surfaces imperméabilisées
TOTAL	4 390 m ²	34 lgts	2 655 m ²	1,4 nvx	3,5 pces	95 pl.	4 630 m ²	600 m ²	715 m ²	3 385 m ²	7 970 m ²

COS = 0,60

PROGRAMME

- Un total global de 34 logements mis en œuvre par étape. Ce total se fait grâce à la densité organisée sur le secteur 1.
- 95 stationnements pour le secteur.
- Des logements volontairement plus petits que ceux des autres scénarios.
- Une surface de parcelle pour le secteur 1 légèrement supérieure aux premières hypothèses.
- Une densité proche de celle du centre ancien.
- Un COS sur le secteur 1 de 0,65
- Un COS sur le secteur 2 ouest de 0,52
- Soit un COS d'ensemble de 0,60



ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

plan échelle 1/5000^e

Le site de Grand Terre se situe dans la perspective de l'entrée Ouest de la commune via l'avenue Saint-Roch (route départementale n 25A).

Afin de préserver les perspectives remarquables vers les Alpilles, la ruine du castellas qui domine le village et le clocher de l'église d'Aureille, il a été décidé d'intégrer au règlement de la zone des hauteurs maximales pour les constructions futures.

Le toit de l'église a été choisi comme repère à ne pas dépasser, depuis ces différents points de vue.

Les différents cônes sont numérotés de façon croissante en fonction de leur éloignement par rapport au secteur d'étude. Néanmoins, ils seront traités dans le sens d'arrivée dans la commune.

Ces trois cônes de vision composent un seul et même « cône glissant » dont l'angle évolue au fur et à mesure que l'on s'approche du centre villageois.

Les hauteurs sont des cotes maximales du bâti calculées par rapport au TN (terrain naturel), elles correspondent aux typologies suivantes :

3 m : Rez-de-chaussée avec toiture plate.

4,75 m : Rez-de-chaussée avec toiture en pente à 30%.

7,25 m : R+1 avec toiture en pente à 30%.

8,50 m : C'est la cote maximale pour rester dans les gabarits des constructions avoisinantes.



ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

plan échelle 1/5000^e

Cône de vue 3

L'espace naturel boisé au Nord de l'ancienne voie ferrée et au sud de Grand Terre masque intégralement le site de Grand Terre.

En imposant les contraintes des cônes de vue 2 et 3, cette perspective ne sera pas modifiée.

Nous proposons cependant de conserver ce point de vue pour mémoire.

Une vigilance particulière devra être prise dans le PLU sur les gabarits, extentions, qualité du bâti, et nature des plantations du premier plan.

La toiture de l'église : première émergence de l'identité du centre ancien





ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

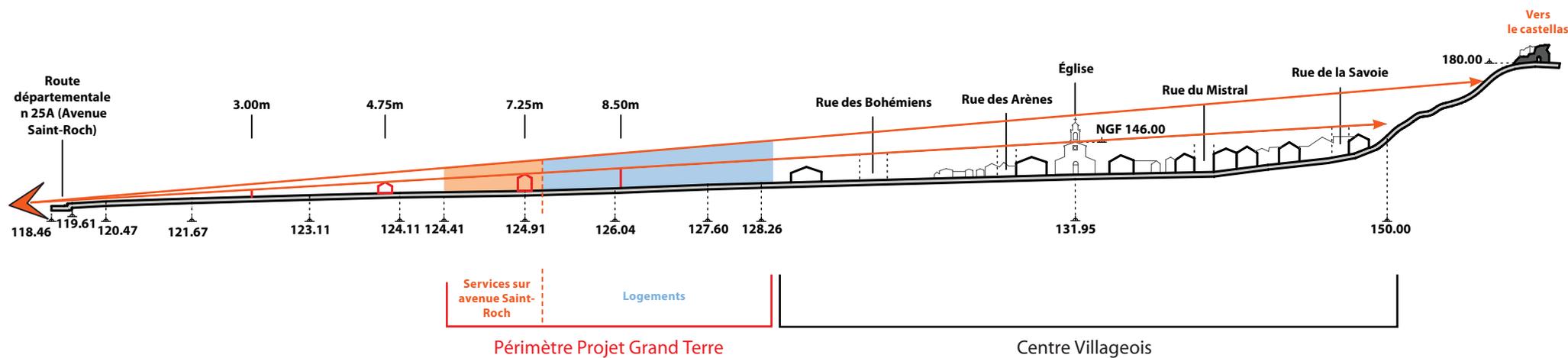
plan échelle 1/5000° - coupe échelle 1/2500°

Cône de vue 2

L'angle de vue est assez fermé par l'espace naturel boisé mais la vue est dégagée vers le clocher et le castellas.



Point référent : Faîtage de l'église - 146.00 NGF



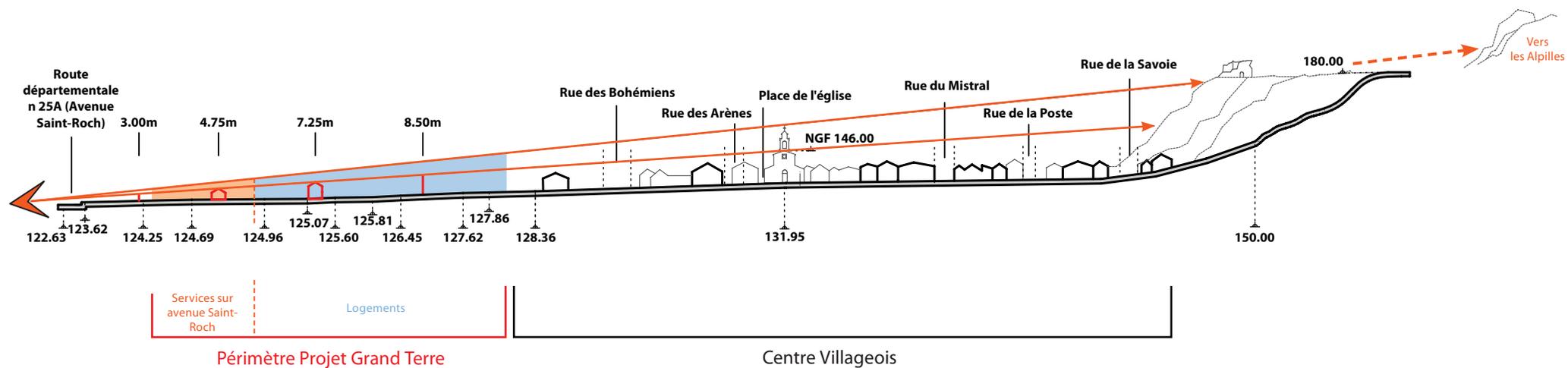


ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

plan échelle 1/5000° - coupe échelle 1/2500°

Cône de vue 1

Les constructions le long de l'avenue Saint-Roch et dans le secteur sud-ouest devront être à Rez de Chaussée pour maintenir la vue sur les alpilles.





ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

plan échelle 1/5000^e

Synthèse des cônes 1 & 2

Hauteurs maximales autorisées au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

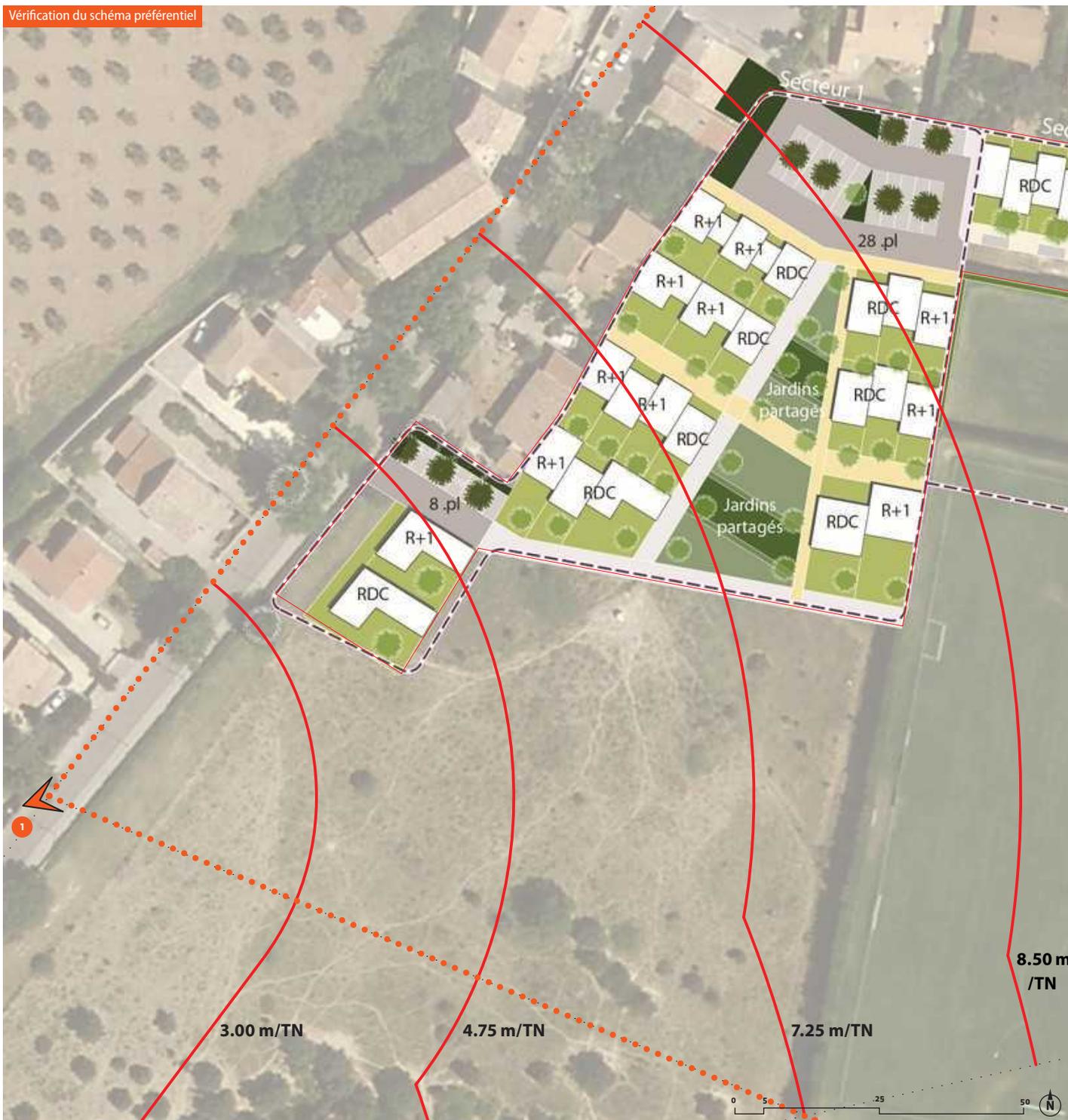


ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

plan échelle 1/2000^e

Synthèse des cônes 1 & 2 appliquée au Scénario Préférentiel

Le zonage PLU permettra de définir les limites de secteur impacté par le cône de vue.



ÉTAT DES LIEUX CÔNES DE VUE

plan échelle 1/1000°

Synthèse des cônes 1 & 2 appliquée au Scénario Préférentiel

Il apparaît que l'îlot Sud-ouest ainsi que les 2 bâtiments le long de l'avenue Saint-Roch ne peuvent dépasser le Rez-de-chaussée.

Les bâtiments situés le long de l'avenue Saint-Roch seront soit traités en toiture plate soit devront remonter dans le secteur >4.75m pour avoir une toiture à deux pentes.

Le schéma préférentiel doit donc évoluer dans ce sens.

Les principes du scénario préférentiel sont confirmés mais nécessitent des adaptations mineures.

Nouvelle proposition induite par le Cône de vue 1



MODIFICATION DU POS

ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

UB1 - Occupation et utilisation du sol interdites : SO

UB2 - Occupation et utilisation du sol sous condition : SO

Pour mémoire : possibilité de service, commerce, équipement, artisans, (inférieur à 200 m²) + habitat. Dans tous les cas, maîtrise des nuisances vis à vis des habitations. **1**

UB3 - Accès et voirie :

Accès piéton à la parcelle avec possibilité d'accès exceptionnel pour déménagement, encombrant, sécurité, ambulance... **2** Pas de place spécifique, pas de garage privatif. Les stationnements et espaces aménagés mutualisés seront réalisés ou débutés avant la délivrance du permis de construire.

Vigilance : s'il y a exception, il y a possibilité de stationnement sauvage ; le règlement de copropriété ou du lotissement devra définir un cahier des charges sur ce point.

UB4 - Assainissement & desserte par les réseaux :

Traitement des EP - eaux pluviales :
Étude d'infiltration et hydrogéologique à prévoir suffisamment en amont : c'est à dire avant tout projet d'ensemble et confirmation du programme de l'opération pour maîtriser l'impact technique, paysager et financier.

Proposition : Travail fin en VRD et paysage pour la gestion sélective des EP de voirie, des espaces communs hors véhicules et des parties privées.

Exemple :

Parking + voirie : réseau public pluviale. **3**

Cheminements piétons : noue paysagère et jardins partagés. **4**

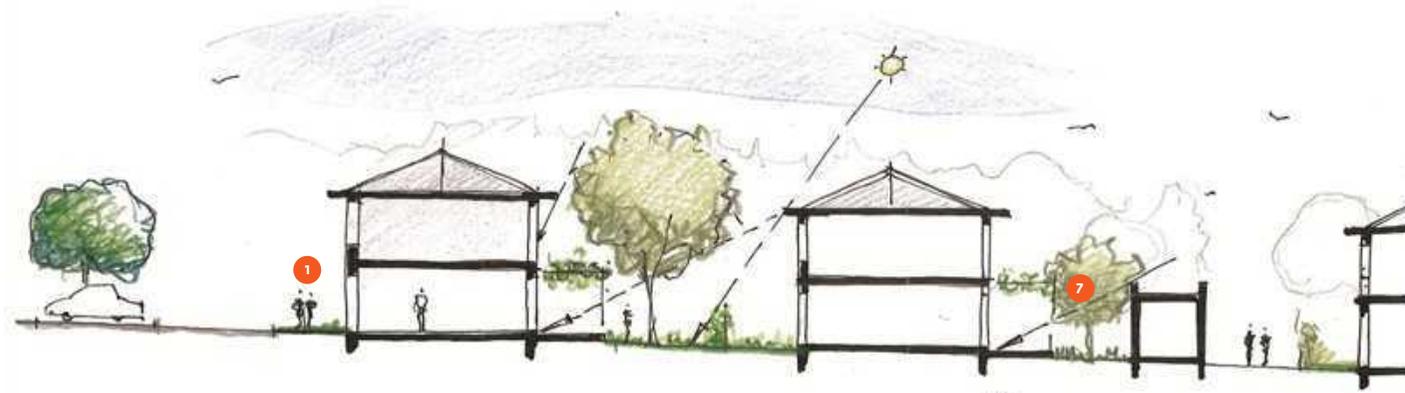
Toitures privées : gestion à la parcelle et noues. **5**

Gestion des déchets :

Ils seront regroupés au niveau du stationnement commun dans un (ou plusieurs) local couvert. **6**



MODIFICATION DU POS ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS



UB5 - Caractéristique des terrains : SO

UB6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- Alignement ou en retrait de 2,00 m minimum au Nord, **1**
- Alignement ou en retrait de 2,50 m minimum au Sud, équivalent à une terrasse sur laquelle on peut manger. **2**
- Alignement à l'Est et à l'Ouest. **3**

UB7 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées de préférence d'une limite séparative à l'autre. **4**
 À défaut, les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et ménageront un retrait de 3,00 m minimum par rapport à l'autre limite afin d'inclure une possibilité d'extension. **5**
 Les constructions pourront s'implanter en limite avec les fonds voisins. **6**

UB8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions présenteront un ensoleillement de la façade sud du bâtiment principal même en hiver. **7**

UB9 - Emprise au sol :

L'emprise au sol de la construction est la projection verticale du volume de la construction hors débords et surplombs, maximum 50%.

UB10 - Hauteur :

Le cône de vue annexé au POS définit les hauteurs autorisées sans toutefois pouvoir excéder 7,00 m à l'égout.

MODIFICATION DU POS

ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

UB11 - Aspect Extérieur :

Les dispositions énoncées sont des principes «et des garde fou» qui doivent permettre d'inscrire les orientations architecturales paysagères et urbaines de la commune dans le cadre d'une démarche concertée avec les maîtres d'oeuvre des projets. Selon le rapport de mars 2010 « influence sur la qualité architecturale de la réglementation issue des documents d'urbanisme – du bon usage de l'article 11 des PLU » du ministère de l'Écologie, de l'Énergie du Développement Durable et de la Mer, limiter la question de la qualité architecturale à la problématique de l'article 11 serait très réducteur. Plusieurs règles du PLU rejaillissent sur la qualité architecturale au moins autant que l'article 11 : l'implantation dans la parcelle, les contraintes de prospect, l'emprise au sol, l'orientation des constructions, la hauteur des constructions... C'est l'ensemble de ces règles qui modèlent l'espace urbain et font la ville.

Seul un dialogue, le plus en amont possible, entre les porteurs d'un projet et les autorités qui délivrent l'autorisation, peut permettre de concilier les désirs des premiers et les préoccupations des seconds. Qu'il soit en effet minimal ou hypertrophié, l'article 11 ne peut tout dire ; rien ne remplace la rencontre entre les acteurs et le dialogue, volontiers pédagogique, qui s'instaure.

l'implantation sur la parcelle:

Le bâti ancien des noyaux villageois à du sens par le regroupement des constructions et le caractère d'ensemble cohérent.

L'implantation des maisons sur la parcelle doit aussi être déterminé par rapport au bâti voisin avec lequel il doit être en cohérence, voir en continuité, afin d'éviter une dispersion de l'habitat et une meilleure gestion des vues.

Privilégier l'organisation des espaces de vie orientés au Sud, assurera un bon ensoleillement de la maison et un meilleur confort été comme hiver. Pour autant, des dispositifs architecturaux de protection solaire permettront d'assurer le confort d'été (volets, casquettes, pergola...)

Le bâtiment sera implanté de telle manière que le faitage soit parallèle à la façade principale Sud.



Source : CAUE13 - Habiter les Alpilles

Source : CAUE13 - Habiter les Alpilles



MODIFICATION DU POS ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

Façades :

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est important de bien réussir le choix de coloration des façades (couvertures et enduits) afin d'insérer un nouveau bâtiment de manière équilibrée dans son environnement.

- La valeur de la façade

Il s'agit de la luminosité. Elle est quantifiée sur une échelle de graduation (de 0% ou blanc à 100% noir). Plus la valeur de la façade est proche de 50%, moins elle est visible dans le paysage, moins elle impact dans son environnement. Si la maison est visible de loin, mieux vaut choisir une valeur de gris autour de 50%. Si la maison n'est visible que de près ou dans une zone ombragée une teinte plus claire pourra être plus adaptée.

- La couleur de la façade

Les couleurs ont une influence sur la perception (de loin ou de près) d'un bâtiment. Les tonalités (couleurs) vives (le degré de ce qui la différencie d'un gris), ainsi que le blanc, sont visibles de loin. Les couleurs ternes restent perceptibles sans créer une tache trop visible dans le paysage. Pour le choix de couleur d'enduit, privilégier les tonalités rompues (incluant du gris) ou rabattues (incluant la couleur complémentaire), qui sont moins prégnantes dans le paysage. Éviter les teintes trop claires à dominante jaune et les roses qui ont un impact visuel très fort. Il convient de manier les couleurs avec prudence et d'utiliser avec précaution les teintes trop vives.

- La finition des enduits :

Afin de respecter des savoirs-faire traditionnels, il convient de réaliser des enduits avec une texture sobre qui met en valeur les volumes de la maison. Les enduits frottés, grattés ou lissés sont préconisés pour leur mise en oeuvre. Les enduit "rustiques" et écrasés présentent des aspérités qui retiennent les saletés. Les façades s'encrassent, leur aspect est alors vite dégradé.

Pas d'isolation thermique par l'extérieure avec finition enduit, pas de construction en Ossature Bois revêtue d'enduit de finition. Les enduits de finition seront sur maçonneries exclusivement.



MODIFICATION DU POS

ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

La volumétrie :

L'implantation, la volumétrie, les clôtures ont une grande importance dans la qualité de l'architecture locale. Une couverture en tuiles, un enduit de ton neutre ou un bâti en pierre ne sont pas la garantie d'une construction de qualité ni « dans le style provençal ». La référence à l'architecture locale passe par une bonne compréhension des formes et des modes constructifs locaux toujours liés au contexte. Au même titre que les maisons anciennes de la commune, les nouvelles constructions doivent rester simples avec 1 ou 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Cette simplicité de volumes n'exclut par un type d'architecture plus moderne, mais exclut les pastiches de « maison provençale ».

Toitures :

Une volumétrie de toiture simple est recherchée. Les toitures à deux pentes parallèles à la façade SUD seront dominantes mais les toitures à une pente ne sont pas exclues. 1

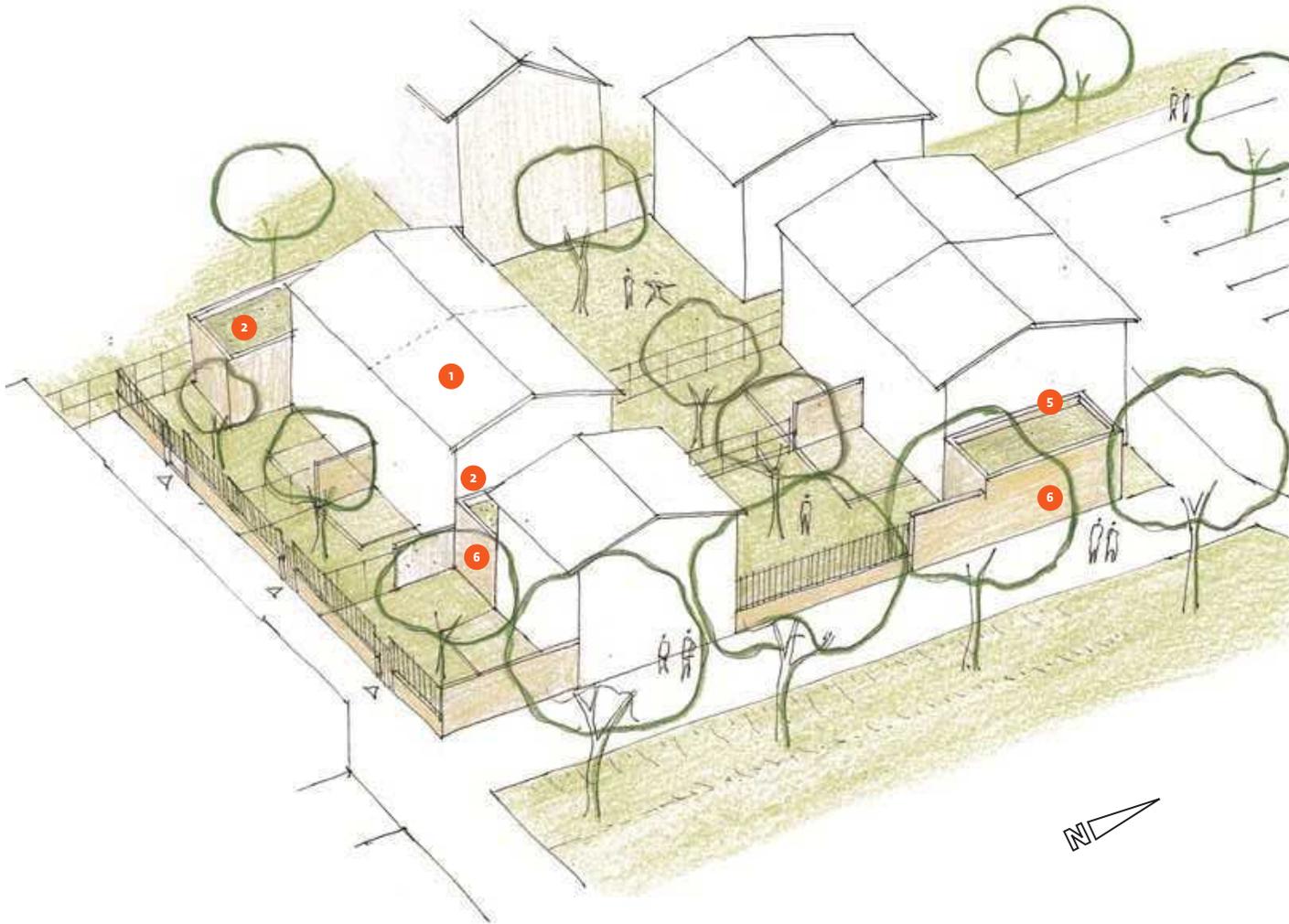
Dans le cas de bâtiment à étage, les annexes, extensions et parties bâties accolées au volume principal d'un bâtiment à étage peuvent être en toiture plate. 2

Dans le cas de bâtiment en RDC, de la surface de l'emprise bâti pourra être en toiture terrasse dès lors que cette partie bâti est en mitoyenneté ou en clôture. 3

Couvertures :

Dans le cas des toitures à une ou deux pentes, couverture en tuile canal ou double canal. Comme pour les façades, les couleurs et la valeur de la toiture ont une influence sur la perception d'un bâtiment et son impact dans le paysage. 4 La valeur des toitures devra être supérieure à 50% de gris, les couleurs seront rompues ou rabattues et les teintes trop claires seront évitées.

La couverture des toitures plate inaccessibles sont en toiture végétalisées - essences méditerranéennes. Compte tenu de la densité bâtie recherchée et des contraintes de vue (code civil), les toitures terrasse accessibles ne sont pas autorisées. 5





Source : CAUE13 - Habiter les Alpilles

MODIFICATION DU POS ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

Ouvertures :

Les pleins seront dominants par rapport aux vides et on cherchera une cohérence dans le dimensionnement des ouvertures dans leurs formes et leurs surfaces.

Annexes au bâtiment principal :

Qu'elles soient accolées ou non au bâtiment principal, en limite séparative, ou comme éléments architecturaux de liaison entre deux corps de bâtiments principaux, une volumétrie simple et une cohérence d'ensemble sera recherchée, d'un point de vue de l'aspect, du choix des matériaux ou encore des toitures. 6

Traitement de l'acrotère :

Exemple des toitures à Arles ou Fonvieille.

MODIFICATION DU POS

ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

Clôtures :

Les clôtures constituent des éléments structurant du paysage rural et villageois. Elles séparent des espaces de statut différents, public/privé ou entre deux espaces privés. Elles peuvent être maçonnées, végétales, ou mixtes. Le traitement des clôtures sera uniforme sur l'ensemble de la zone UB1.

Sur rue et espaces publics : 1

Il est souhaité une continuité d'aspect.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un mur bahut pour 1/3 de la hauteur environ, surmonté d'une grille en ferronnerie de forme simple et épurée. Préférer les couleurs sombres. La grille peut être doublée (tout ou partie) d'une tôle pleine sur sa face intérieure de même ton que la grille. Hauteur inférieure à 1,60 m. Grilles, portails et portillons seront harmonisés (hauteur, matériaux, et couleurs).

Sur 3 m en prolongement à la perpendiculaire des façades et pour privatiser les terrasses vis à vis de l'espace public, il peut être réalisé un mur écran de 2 m de hauteur maximum. 2 Les éléments techniques en limite de propriété seront intégrés à la clôture ou intégrés à la construction.

L'absence de clôture peut être souhaité par exemple entre un bâti et la rue afin d'éviter de réaliser un espace trop morcelé. 3

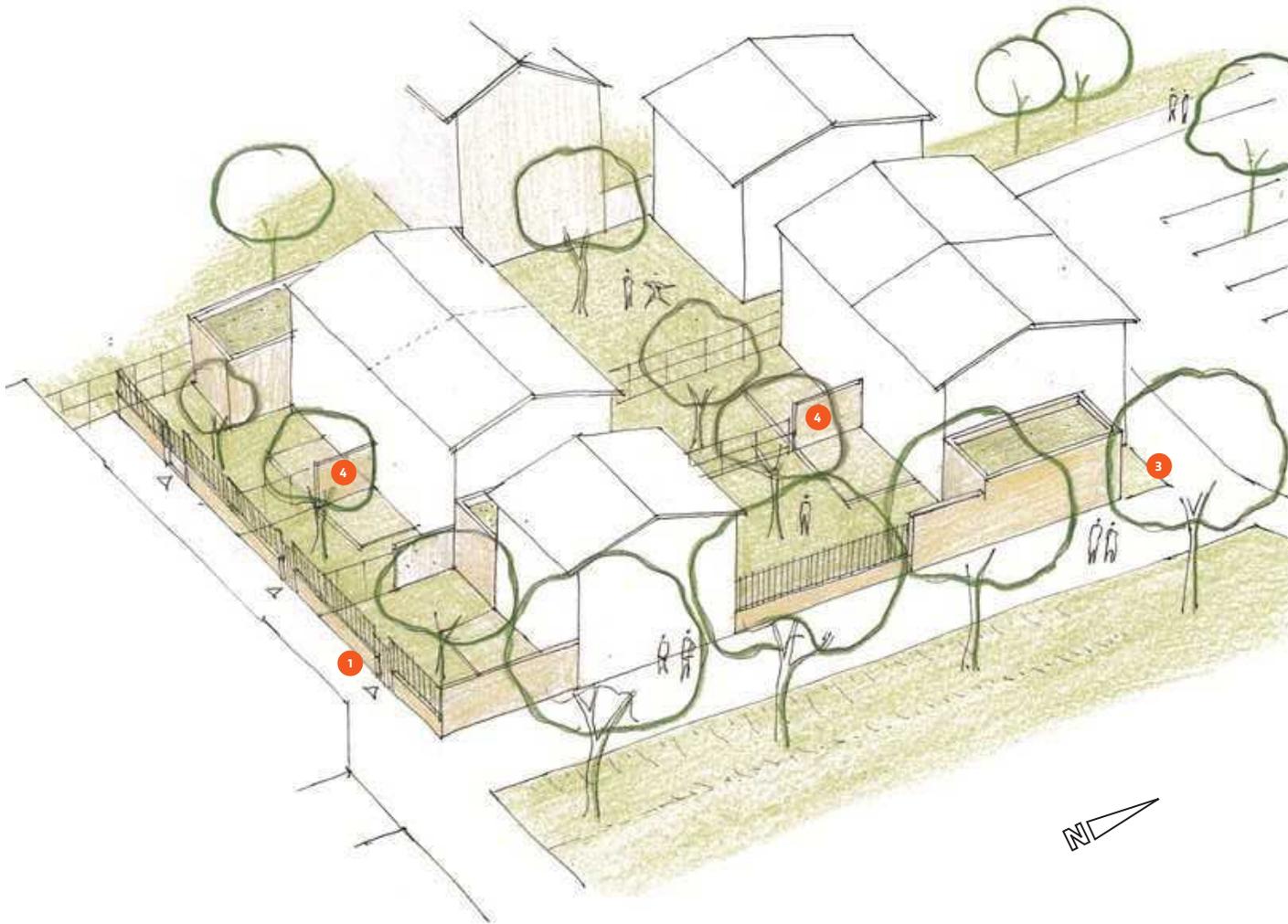
Elle est alors remplacée par un traitement spécifique entre des statuts différenciés, (traitement de sol, plantations...) ou par une occupation singulière. Dans ce cas, le traitement de sol ne pourra être du carrelage.

En mitoyenneté :

Il est souhaité une continuité d'aspect.

Couramment, entre deux jardins, une haie végétale mélangée d'essences locales pour les variations saisonnières, doublée d'un grillage à maille large en acier galvanisé type agricole sur poteaux bois châtaigner.

Sur 3 m à la perpendiculaire des façades et pour privatiser les terrasses vis à vis du voisin mitoyen, il peut être réalisé un mur écran de 2 m de hauteur maximum. 4 Traitement homogène.





MODIFICATION DU POS

ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

Elements architecturaux accessoires :

Les tonnelles : en acier peint, préférer les couleurs sombres.
Les polycarbonates et autres panneaux translucides sont proscrits.
Les gouttières et chutes EP seront exclusivement métalliques.
Les marquises au dessus des portes d'entrées et les garde-corps seront de formes simples, métalliques, traités en harmonie avec les ferronneries de clôtures, de forme simple et épurée.
La teinte des éléments de ferronnerie sera de couleur sombre.

Les débords de toits :

La qualité sera recherchée quant au traitement des débords de toit. Ils pourront être constitués d'éléments saillants support de gouttière ou chéneau, en maçonnerie, corniche ou bandeaux béton.
En cas de gouttière pendante, un ou deux rang de génoise, ou débords de toiture en bois ou métal avec habillage des sous faces de qualité.
En aucun cas les éléments de corniche et habillage en PVC ne seront acceptés.
L'ombre que constitue les débords de toit sur les façades participent à leur intégration paysagère et éventuellement au confort d'été.

Elements techniques accessoires :

Les éléments techniques en limite de propriété seront intégrés à la clôture ou intégrés à la construction.
Les antennes : elles ne seront pas installées sur les toitures ni les cheminées.
Les sorties de toitures, ventilations, cheminées seront regroupées et situées à proximité du faitage.
Les panneaux solaires PV : regroupés et composés dans le plan du support.

Les panneaux solaires d'eau chaude sanitaire solaire : regroupés et composés sur la toiture et dans le cas d'une toiture en pente dans le plan de la toiture. Dans le cas d'une toiture terrasse, leur intégration architecturale est traitée.

Les unités extérieures de climatisation et pompes à chaleur sont intégrés à la construction ou leur intégration est traitée. Pas d'unités extérieures en applique sur les façades ou les toitures, ni visible depuis l'espace public.

MODIFICATION DU POS

ILLUSTRATIONS DE LA RÈGLE & PROPOSITIONS

UB12 - Stationnement :

Des poches de stationnement mutualisés et plantées d'un arbre pour 4 places de stationnement seront réalisées. ①
Il n'y a ni garage, ni boîte, ni emplacement voiture sur les parcelles privées du secteur 1.

UB13 - Espaces libres et plantations :

La surface de pleine terre sera de 35% de la surface de la parcelle. Les espaces libres privés ② seront maintenus en pleine terre, et traités avec des prairies adaptées au climat méditerranéen. Les plantations seront composées d'essences variées, économes en eau, adapté au climat méditerranéen.

Le dimensionnement des arbres à maturité sera adapté à la taille des parcelles et du bâti, en cohérence avec les enjeux des cônes de vue. ③

Un espace commun central participe à la gestion et à l'infiltration des eaux pluviales. Des noues et prairies inondables seront aménagées ④ ainsi que des jardins partagés. ⑤

UBe4 - COS : SO

UB15 - Dépassement du COS : SO

