

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Projet Coeur de Ville

Commune de Sarrians

JUIN 2018



**CAHIER DES PRESCRIPTIONS
ET RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES URBAINES ET
PAYSAGÈRES (CPRAUP)**



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Projet Coeur de Ville

Commune de Sarrians

00

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS
ET RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES URBAINES ET
PAYSAGÈRES (CPRAUP)**



00 | PRÉAMBULE

01 | OBJECTIF DU CPRAUP

Le **Cahier des Prescriptions et recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPRAUP)** régit le projet d'aménagement du Projet «Coeur de Ville», ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains et paysagers définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivités).

Il présente les prescriptions qui feront l'objet d'un avis conforme de l'Architecte Coordonnateur avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

02 | CHAMP D'APPLICATION DU CPRAUP

Le présent règlement s'applique à toutes constructions implantées dans l'emprise du Projet «Coeur de Ville» de la commune de Sarrians (84 260).

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain et s'impose aux acquéreurs des lots. Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments (maître d'ouvrage).

Ce document a une **valeur contractuelle** (puisque annexé aux actes de vente) et administrative. Il ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur, le PLU, il en complète le règlement.

03 | INSERTION DU CPRAUP DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce cahier de recommandations urbaines, architecturales et paysagères est un document complémentaire au règlement du PLU (zone 1 AU) de la commune de Sarrians.

Le projet «Coeur de Ville», dans sa composition, sa programmation et sa réglementation doit être conforme aux dispositions du PLU qui reste le document réglementaire opposable à tout projet de construction lors de l'instruction de chaque demande de permis de construire. Un PLU subit dans le temps des évolutions, il convient de se renseigner au préalable auprès de la Mairie pour obtenir la dernière version applicable.

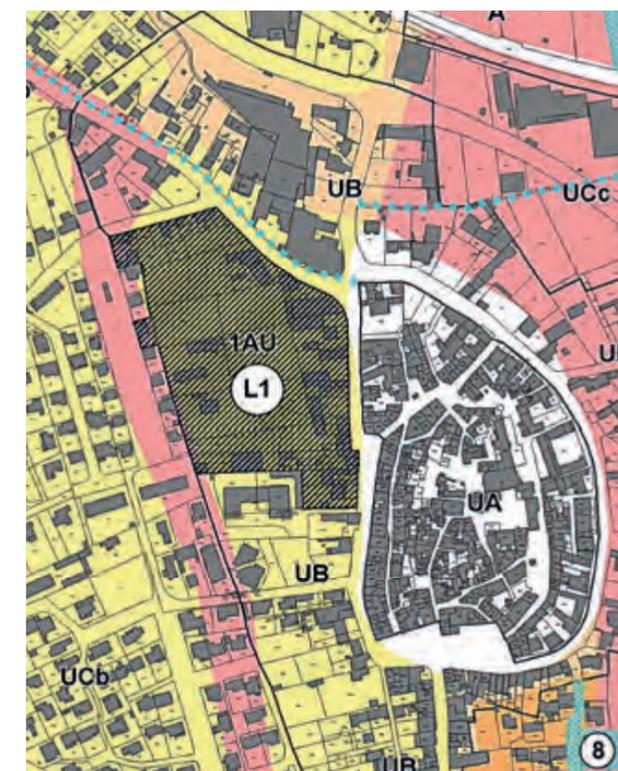
A ce jour, la dernière version à jour étant celle approuvée par DCM le **18 juillet 2017**, le PLU indique que le projet «Coeur de Ville» s'intègre

dans la **zone AU1**. Les constructions futures faisant l'objet du présent règlement seront donc **soumises au règlement de la zone AU1**.

Il s'applique aux macros-lots et lots individuels définis dans le Permis d'Aménager, à savoir pour les bâtiments d'habitation collectifs, et pour les lots à bâtir individuels.

Le présent CPRAUP définit les recommandations et les prescriptions applicables aux opérations de construction sur lesquelles s'appuie le suivi opérationnel de l'architecte urbaniste coordonnateur.

L'objectif de ce document est **d'initier une dynamique** et une collégialité de maîtrises d'œuvre, partageant des questions et des objets de projet clairement définis. Il ne s'agit pas de reproduire un urbanisme de plan de masse, mais au contraire, à partir de cette première illustration, d'en proposer le prolongement en cohérence avec le projet d'ensemble.



Extrait du Plan de zonage du PLU.



01 | GÉNÉRALITÉS

01 | OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but de **fixer les règles de construction applicables** dans le Projet «Coeur de Ville» pour l'ensemble des lots individuels et collectifs présents dans l'emprise du Projet «Coeur de Ville».

Les superficies de chaque lot sont indiquées sur les fiches de lots et dans le présent cahier à titre indicatif, et les superficies définitives seront données après piquetage sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre du Projet.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du périmètre du Projet «Coeur de Ville» pour l'ensemble des lots individuels et collectifs, quelle que soit la tranche / le phasage des travaux.

02 | RÈGLES DE SERVITUDES

En application aux textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans la globalité de l'assiette foncière du Projet «Coeur de Ville».

03 | NATURE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'ordre public.

Il est opposable aux tiers et s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de Droit public ou privé qui détiennent, ou occupent à n'importe quel titre, un terrain faisant partie de l'emprise du Projet «Coeur de Ville».

Il doit être rappelé et intégralement reproduit dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot.

04 | PORTÉE DU RÈGLEMENT

Toute construction, de quelle que nature et d'importance que ce soit, est subordonnée à **l'obtention d'une autorisation d'urbanisme** délivrée par l'autorité compétente. Dans le périmètre de la concession d'aménagement correspondant à la ZAC «Coeur de Ville» (zone AU1), le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme (PC, PCM, déclaration préalable) est **subordonnée à l'obtention préalable de l'avis favorable de l'architecte coordinateur, l'Agence Jérôme Siame Architectes**. Ceci, dans le respect des dispositions du présent règlement et de toutes les autres prescriptions législatives ou réglementaires applicables, en vigueur à la date de dépôt de la demande d'obtention de cette autorisation d'urbanisme, et en particulier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les autorisations d'urbanisme sus-visées concernent :

- Les Permis d'Aménager
- Les Permis d'Aménager Modificatifs
- Les Permis de Construire,
- Les Permis de Construire Modificatifs,
- Les Déclarations Préalables,
- Les autorisations de travaux.

05 | SERVITUDES DIVERSES

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage de canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser leur lot et aux servitudes qui en résulteraient.

S'il existe des servitudes, elles seront mentionnées sur les plans de vente ou fiches de lots de la zone. Les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer aux raccordements de la voirie et des réseaux de lots futurs réalisés ultérieurement sur les terrains contigus.



02 | DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La conception urbaine et paysagère du projet relève d'une **démarche basée sur la continuité**. À ce titre, l'identification, l'analyse et la gestion des caractéristiques environnementales du site sont à l'origine d'une grande partie des options urbaines.

Le projet d'aménagement suit une **logique historique** de «construction aléatoire maîtrisée», respectant la logique constructive des maisons de ville de Sarrians. En effet, l'opération s'insère à proximité du centre historique de Sarrians. L'objectif du projet vise donc la construction de nouveaux logements intégrant des continuités urbaines, piétonnes et végétales.

01 | LES ATOUTS DU SITE

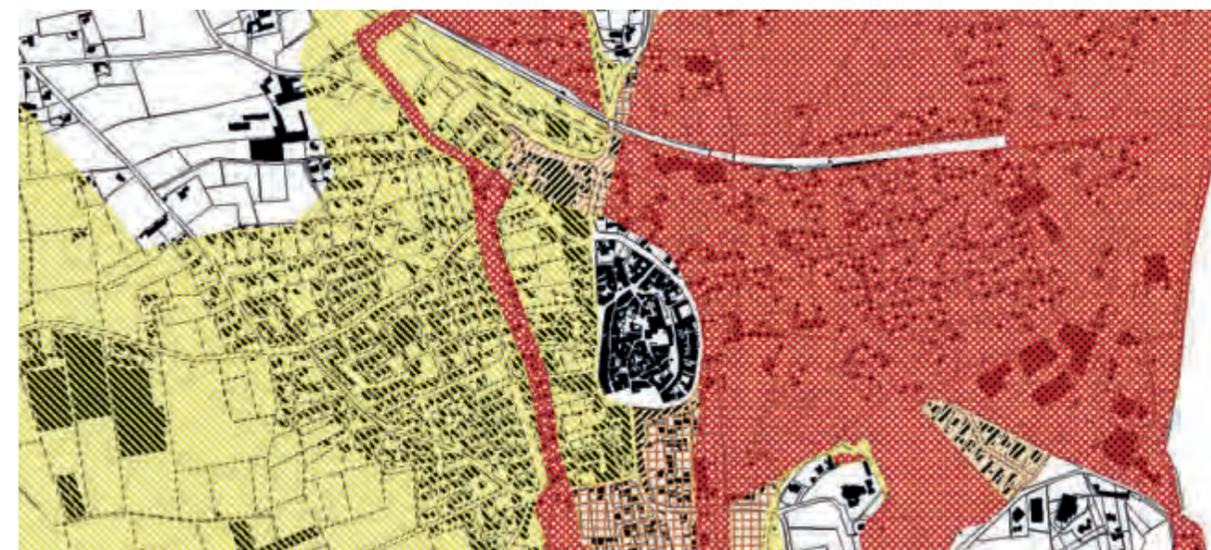
Par sa localisation dans la « géographie urbaine », le terrain présente de réels atouts fonctionnels tels que :

- Possibilité de continuités douces avec le centre de Sarrians,
- Accès immédiat au réseau routier,
- Présence des services de proximité dans le centre historique,
- Position d'entrée de ville facilement identifiable,
- Présence d'équipements publics de qualité (école, Stade...)

02 | LES CONTRAINTES DU SITE

Par son environnement immédiat, il est impacté par des contraintes telles que :

- Site dans le périmètre de protection des bâtiments historiques sur l'Ouest, nécessité de créer des continuités architecturales,
- Site soumis sur une faible partie à l'Ouest à un **risque d'inondabilité «Risque maximum»** interdisant toutes nouvelles constructions ;
- Site soumis sur **l'ensemble du périmètre à un risque d'inondabilité «Risque modéré»** contraignant la cote de référence du premier niveau de plancher : **+70cm/ TN.**



Extrait du Plan de zonage des risques sur la commune de sarrians

Légende :	
	Risque maximum
	Risque élevé
	Risque intermédiaire
	Risque modéré

03 | PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

01 | PRÉAMBULE

L'analyse environnementale du site fait ressortir la nécessité de traiter plusieurs problématiques. En préalable aux objectifs urbains, les dispositions d'aménagement sont une réponse à ces contraintes contextuelles : **protection aux inondations, continuités piétonnes et historiques, la gestion des vis-à-vis, etc....** Le projet intervient comme **une suture urbaine** et tend à créer des continuités entre le centre historique et le faubourg.

02 | DES SÉQUENCES URBAINES ET PAYSAGÈRES POUR STRUCTURER LE SITE

Le site d'implantation s'étire du Nord au Sud sur un linéaire d'environ 260 m.

Les accès aux futurs aménagements du quartier Cœur de village se feront en périphérie via le boulevard Albin Durand à l'Est, et le boulevard Roumanille au Nord. À l'Ouest, le quartier est fermé à la circulation et n'entretient pas de continuité piétonne avec l'existant. Au sud, les futurs aménagements ont pour objectif de construire des continuités en reprenant les tracés de la rue des grands cyprès.

Cette configuration du site est exploitée par une organisation de séquences urbaines et paysagères.

Chacune de ces séquences répond, de manière spécifique et adaptée, aux contraintes et aux enjeux qui ont été identifiés dans l'analyse environnementale et urbaine. Elles répondent également à des scénarii d'usages, de confort et de mode d'habiter.

La répartition du programme dans chacune de ces séquences, les implantations, les gabarits et les prescriptions architecturales concourent à renforcer ces intentions urbaines.

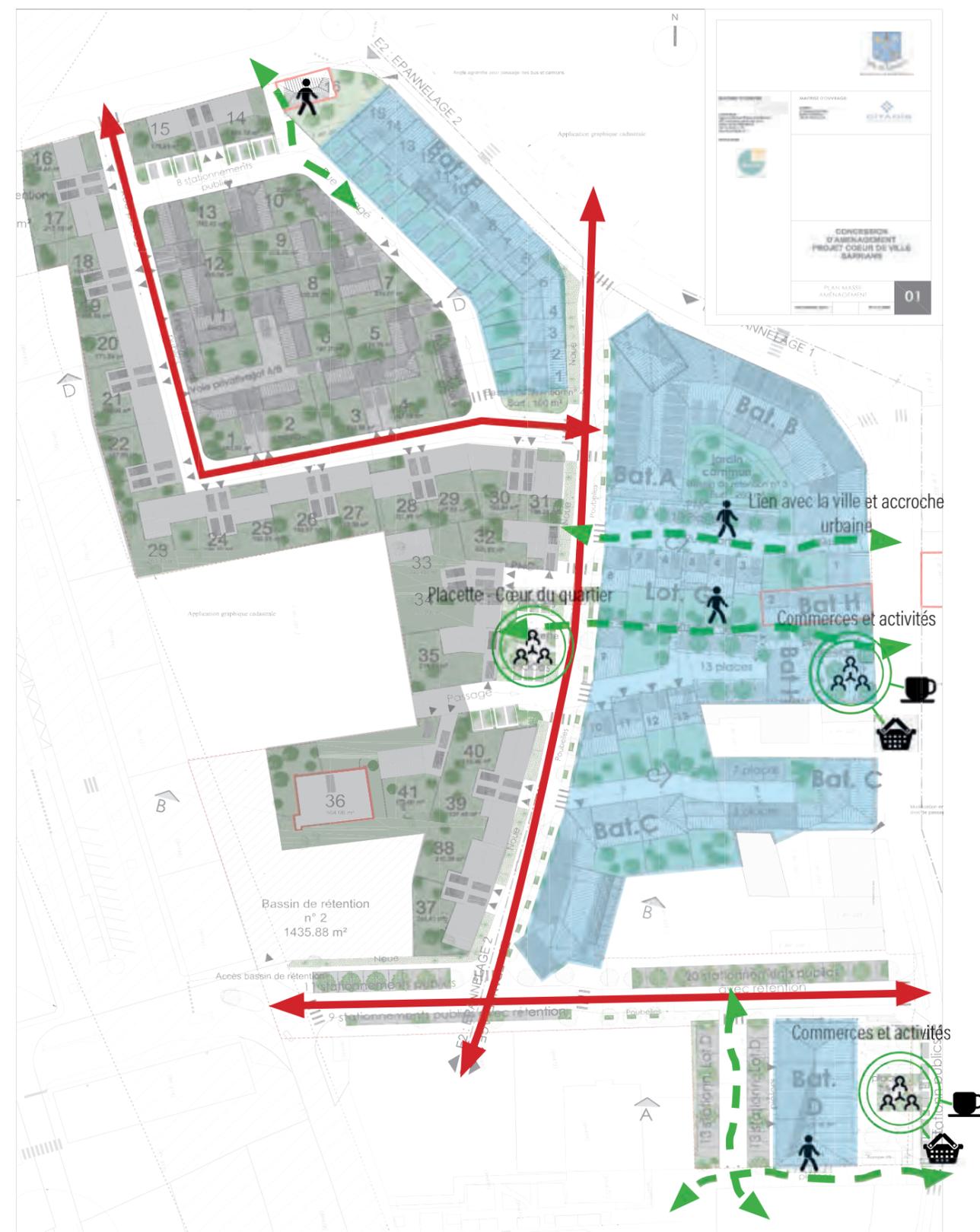
La cohérence du plan d'ensemble s'appuie également sur le traitement des espaces communs et sur la gestion des différents modes de déplacements. Les flux automobiles et les déplacements en mode doux sont clairement dissociés. Ainsi, les cheminements piétons qui relient le site au centre historique à l'Est se conjuguent à travers chaque séquence afin de créer une continuité d'usage le long de ces parcours. Ce support de lien social fait partie intégrante des objectifs du projet.

03 | INSCRIPTION DANS LE SITE

Le site vient s'inscrire en limite Ouest du centre historique. Le projet a pour objectif de s'insérer harmonieusement entre le faubourg villageois, constitué de maisons historiques denses. La périphérie Ouest est composée d'un tissu de maisons individuelles. Ces différentes typologies ne trouvent pas de continuité au travers de la friche actuelle.

Le centre historique rassemble des bâtiments d'habitation collectifs en R+1 ou R+2 et viennent créer un front bâti le long du Boulevard Albin Durand. Ces bâtiments confèrent au boulevard une importance que le projet met en avant par la continuité d'alignement de gabarits, permettant de reconstruire un front bâti.

Les hauteurs des bâtiments à créer sont principalement régies par la continuité avec l'existant. L'abaissement progressif des hauteurs des bâtiments, en direction des typologies de maisons individuelles, permet à l'ensemble de s'intégrer de manière cohérente dans le site.



Plan d'intention des aménagements



04 | HABITAT ET FORMES URBAINES

Les rues du centre historique sont composées de petites rues étroites où piétons et véhicules partagent l'espace. L'aménagement prévoit de continuer ces typologies de rue dans les macrolots de la tranche EST du projet. Pour cela, 2 séquences piétonnes viennent se raccorder sur le boulevard Albin Durand dans le prolongement des rues historiques.

Ces cheminements sont porteurs de liens et permettent une continuité des déplacements. À la rencontre du Boulevard Albin Durand et des cheminements, les aménagements se transforment en support de lien social avec la création de commerces et de services de proximité (Ref. croquis P 13).

L'urbanisation du projet «**Coeur de ville**» alimentera l'offre de logements à l'échelle de la Ville et de l'agglomération de Sarrians avec un programme d'environ 125 logements organisés autour d'espaces publics diversifiés et répartis dans le temps.

L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra favorisé dans un souci de mixité sociale, par la variété de types de logements en termes de surface (du petit au grand logement) et de financement; ventilation du programme entre différents types de financements, publics et privés.

Afin d'assurer une continuité avec le village historique, il sera recherché à travers le lexique formel de l'architecture existante (vernaculaire) une diversité et une variété de traitements de façade. Ceci, afin de «casser» la lecture d'une «opération d'ensemble» réalisée d'une même main et dans une même unité de temps. Pour conforter cet objectif, un nouveau tissu urbain est organisé avec des îlots qui accueillent plusieurs typologies d'habitat de densités et de principes d'implantation différents :

- le logement collectif (de hauteur variable : du R+1 au R+2)
- le logement intermédiaire (de hauteur variable : du RDC au R+1 avec parkings en RDC),
- les lots libres, habitat semi-mitoyen ou mitoyen en R+1 maximum.

Pour assurer une transition avec l'environnement et la qualité du cadre de vie pour le plus grand nombre d'habitants du quartier, le projet se construit sur une progression des « volumes », allant de la maison individuelle à l'Ouest (en voisinage immédiat du quartier pavillonnaire), vers les logements intermédiaires et collectifs. Organisés le long du Boulevard Albin Durand, ils assureront ainsi un front bâti et une continuité en limite du centre ancien.

L'habitat collectif se concentre le long des deux voies structurantes du quartier, et en particulier le long du Boulevard Albin Durand. Ceci permet ainsi à une majorité d'habitants de bénéficier de transports en commun, ainsi que des animations, services et/ ou équipements prévus sur les placettes.

L'habitat individuel prolonge naturellement le tissu pavillonnaire existant du Boulevard Théodore Aubanel. L'image proposée majoritairement est celle des « maisons de ville » à étage disposant d'un jardin. La typologie du parcellaire existante sera retrouvée à travers ce projet d'habitat individuel, permettant de prolonger formellement et historiquement cet habitat caractéristique.

05 | ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX CONSTITUTIFS DE SARRIANS

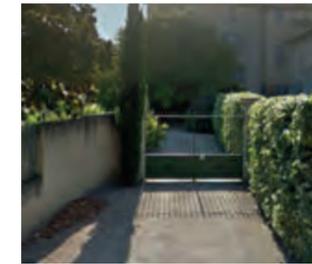
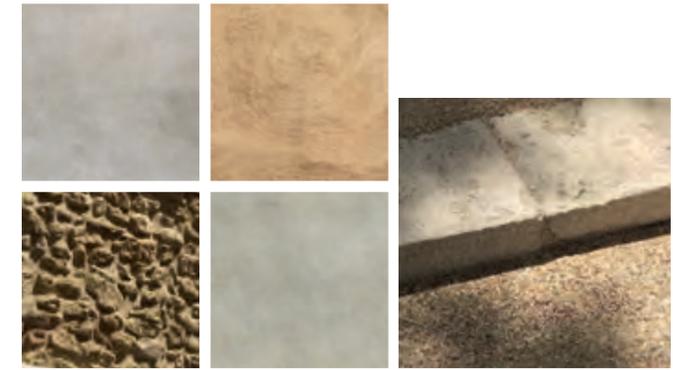
Les façades Sarrianaises sont composées d'une palette de couleurs, de teintes et d'aspects typique d'une architecture villageoise Vauclusienne.

Ces différences permettent de créer un **nuancier architectural** important qu'il conviendra d'utiliser afin de garder la cohérence entre le Projet «**Coeur de Ville**» et le faubourg historique.

Le cahier de prescriptions des lots collectifs et individuels qui suit précise les **différentes règles et aspect** que les concepteurs devront respecter.



ELEMENTS ARCHITECTURAUX CONSTITUTIFS DE SARRIANS



Nuancier volets menuiseries extérieures



Nuancier ferronnerie



Nuancier enduit



Nuancier portes





06 | RÔLE DE L'ARCHITECTE CONSEIL

Les pétitionnaires devront soumettre leurs études à l'approbation à l'Architecte Conseil aux phases suivantes :

- Pré-PC
- Permis avec fiches d'analyse

Pour chacune de ces phases, une réunion de coordination est prévue ainsi qu'une réunion de validation. La **demande de conformité finale du pétitionnaire devra préalablement être visée par l'Architecte Conseil de l'Aménageur.**

01 | DIALOGUE : GROUPE TECHNIQUE DE SUIVI

Afin d'assurer la plus grande cohérence architecturale, urbaine, technique, économique, chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- CITADIS et l'architecte conseil,
- La Commune de Sarrians.

02 | MODALITÉS DE SUIVI

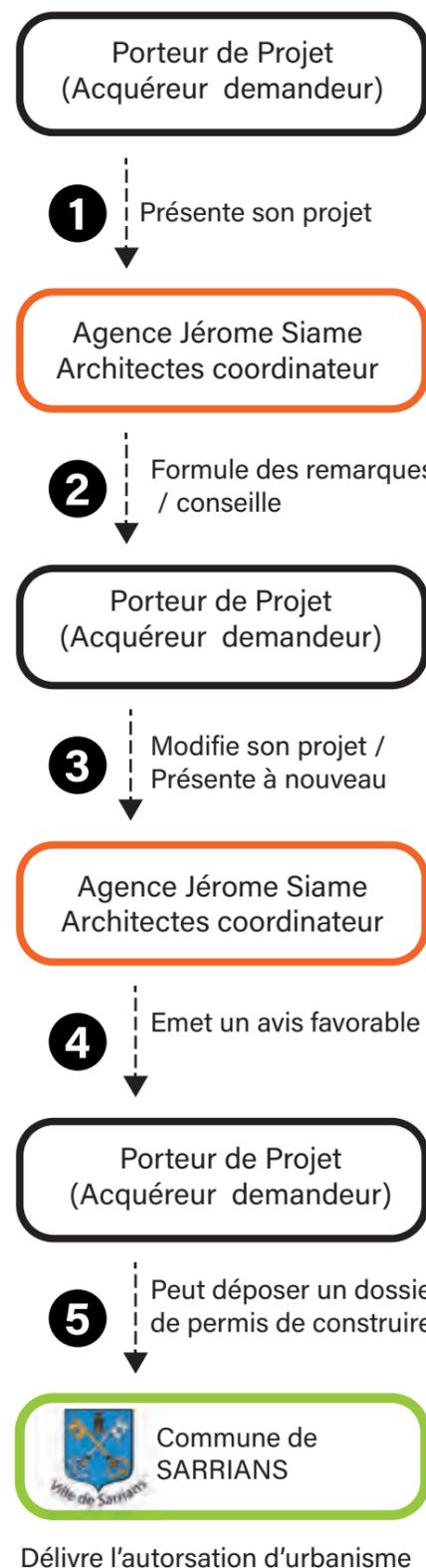
Chaque projet est soumis à l'avis de l'architecte-urbaniste et du paysagiste, en préalable au dépôt de demande de permis de construire. A cet effet, le travail avec le groupe technique s'organise autour de deux séances de travail.

PREMIÈRE SÉANCE DE TRAVAIL - NIVEAU «ESQUISSE» A POUR OBJECTIF :

- D'arrêter l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- De définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés...)

VISA DE L'ARCHITECTE-URBANISTE :

Un dossier complet de demande de permis de construire est présenté à l'aménageur et à l'architecte-urbaniste. Si le dossier respecte les échanges de la première séance de travail, le visa de l'architecte-urbaniste permet au maître d'ouvrage de déposer le dossier en Mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.



Délivre l'autorisation d'urbanisme



03 | PIÈCES COMPLÉMENTAIRES AU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Outre les pièces définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- L'ensemble des plans et une coupe,
- Des façades avec les traitements de matériaux envisagés : nature, qualité et couleur,
- Plan de masse (toits et d'aménagement des espaces extérieurs) détaillé faisant clairement apparaître :

- Les indications réglementaires du PLU (limites des emprises constructibles),
- Les côtes NGF en limite d'espace public, sur la voie en particulier,
- Les indications des niveaux – égouts, faitage, acrotère, jardins en plein terre,...- en NGF,
- La description des caniveaux des eaux pluviales aériens avec les pentes de ruissellement,
- La nature des revêtements de sol,
- Les clôtures et leur type : bois ou grillagée,
- Les dispositifs de raccordement des eaux pluviales aériennes,
- Le traitement des places de stationnement avec les produits envisagés.
- Toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre,
- Les indications des espèces et la taille des plantations,
- Les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et cotes NGF indicatives,

Le volet paysager sera obligatoirement réalisé en couleur.

Mise en œuvre et communication des prescriptions architecturales dans les dossiers de PC soumis au visa de l'architecte conseil:

Chaque séquence de façade sera renseignée (cf 00 | 03 | 02 «composition de façade» et **rattachée à un tableau de synthèse** des traitements faisant apparaître :

- Le type de Tuile
- Le type de génoise
- Le type de chaîne d'angle (si nécessaire)
- Le traitement d'attique
- La référence de l'enduit du corps de façade
- La référence de l'enduit ou de pierre de soubassement
- Le type d'appuis de fenêtres
- Le type de serrurerie
- Le type de volets (lame croisées, écharpes, etc...)
- La référence de couleur des menuiseries

Ces **documents synthétiques, juxtaposés sous chaque séquence** permettront de juger la cohérence des variations, des modénatures sur l'ensemble des linéaires de façades.



04 | PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Le constructeur informe l'aménageur de toute évolution du projet postérieure à l'obtention du permis de construire.

Il dépose, si nécessaire, le permis de construire modificatif qui fait l'objet d'un avis du groupe technique dans les mêmes conditions que la demande initiale. Pour un dossier de PC modificatif, il n'est prévue qu'une seule séance de travail avec le groupe technique.

07 | DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES ANNEXES

Le présent document ne se substitue pas aux différentes règles, normes et lois en vigueur, notamment la loi sur l'eau, auxquels le présent document ne pourra être opposé.

Le présent CPRAUP appuie ses préconisations sur des faisabilités et sur un projet urbain détaillé, sur des typologies d'immeubles précisément identifiées et décrites dans le plan directeur qui a déterminé le Permis d'Aménager.

Le permis d'aménager ne se substitue pas aux documents suivants consultables en mairie :

- Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) de la commune de Sarrians,
- Plan de Prévention des Risques d'inondations (**PPRI**), Bassin Sud-Ouest du Mont-Ventoux

Le plan « **FDL_COEUR DE VILLE** » joint en annexe rappelle les principes et obligations des acquéreurs.

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Projet Coeur de Ville

Commune de Sarrians

01

LOTS INDIVIDUELS

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS
ET RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES URBAINES ET
PAYSAGÈRES (CPRAUP)**



00 | LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

01 | LES LOTS INDIVIDUELS

Le projet d'aménagement comporte 42 lots individuels répartis sur la tranche OUEST de l'emprise du projet. Chacun de ces lots doit offrir dans son aménagement un garage ou pergola (voir fiche de lots) et un bâtiment d'habitation.

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas aux règles du PLU, elles viennent, ponctuellement les compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans l'emprise du Projet «Coeur de Ville».

02 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ORGANISATION DE LA PARCELLE

L'implantation des bâtiments suivant le plan général qui fait l'objet du permis d'aménager fixe les grandes lignes de l'implantation des constructions en fonction des atouts et contraintes du site.

01 | ARCHITECTURE

Le souci d'homogénéité de ce quartier est essentiel mais l'application des recommandations ne doit pas brider la création architecturale.

Elles servent de guide à l'élaboration des projets.

02 | IMPLANTATION DE L'HABITATION DANS LA PARCELLE

L'implantation des constructions principales s'effectuera dans l'emprise constructible mentionnée sur les fiches de lot. Cette emprise est soit à l'alignement, soit en recul par rapport à la limite d'emprise publique où s'effectue l'accès des véhicules. Ce recul minimum est variable suivant la configuration de chaque lot.

L'implantation des constructions devra d'une façon générale :

- Privilégier l'orientation et les vues vers le Sud pour les pièces de vie,
- Répondre à une réflexion bioclimatique,
- Permettre la mise en place majoritairement de logements traversants et éviter les façades aveugles,
- Offrir un espace extérieur (terrasse et jardin) à chaque logement.

03 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Suivant les lots, une ou deux mitoyennetés peuvent être imposées. Si les fiches de lot n'indiquent aucune indication, **l'article 1AUB du PLU s'applique** (retrait minimum de 3m en cas de non mitoyenneté). Des alignements sont exigés pour certains lots afin de marquer des séquences urbaines et reconstruire un front bâti.

Pour les lots situés le long de l'axe médian Nord/Sud, les bâtiments devront obligatoirement s'implanter en bordure de limite sur espace public afin de créer un alignement et minimiser les linéaires de clôture. Dans le cas de recul par rapport à la limite avec le domaine public, l'espace de recul devra comporter un **écran visuel** composé d'une **haie arbustive et arbres de haute tiges**.

04 | ACCES ET STATIONNEMENTS

Comme le précise le PLU article 1AU12, le nombre de stationnement doit répondre aux exigences suivantes :

- **Une place** de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface de plancher
- **Deux places** de stationnement par logement de 50m² de Surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Chaque lot devra présenter **une place extérieure non close** dans l'emprise de la parcelle et un garage, soit dans l'emprise constructible, soit dans un garage attenant, soit une pergola comme annoté sur la fiche de lot.

Les dimensions minimum d'une place de stationnements extérieures sont de **2.50 m de largeur et de 5 m de profondeur** avec une **pente de 2% maximum**.

Les accès à chaque lot ont été définis dans le plan d'ensemble, et sont matérialisés sur le schéma ci-contre par les flèches rouges. Tout autre nouvel accès ne pourra être autorisé, à part demande expresse de la ville, argumentation motivée du porteur de projet et avis préalable de l'architecte coordonnateur.

05 | PRESCRIPTIONS HYDRAULIQUES

Les bâtiments devront **strictement respecter** l'orientation, retrait, distance par rapport aux autres parcelles définies dans les fiches de lots afin de respecter le sens d'écoulement des eaux.

Sur certains lots, il est demandé que des transparences hydrauliques soient assurées. Ces transparences ou passage d'eau contraindront certains lots à traiter les places de stationnement par des constructions légères type pergola, auvent... plutôt que des garages bâtis, clos couverts prendront la forme de prescriptions de pergolas pour les véhicules plutôt que des garages.

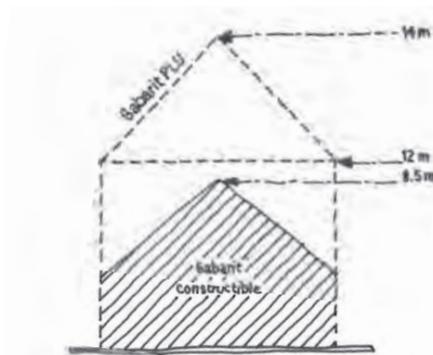


LOTS INDIVIDUELS CONCERNÉS PAR DES PRESCRIPTIONS HYDRAULIQUES

06 | GESTION DES LIMITES PARCELLAIRES PAR DES CLÔTURES :

L'implantation du volume constructible est prévue afin de **minimiser les vides de construction sur le domaine public** ouvert à la circulation. Sur les autres limites, la parcelle sera délimitée par une clôture suivant les prescriptions. Cette clôture sera accompagnée d'une haie ou de plantes grimpantes (voir palette végétale).

Afin de conserver une uniformité dans le traitement des limites parcellaires, les clôtures en limite avec le domaine public seront réalisées par l'aménageur. Les clôtures entre 2 parcelles mitoyennes seront à la charge de l'acquéreur. Les clôtures devront respecter l'article 1AU11 du PLU. Il n'est pas demandé de clôtures si le bâtiment est prévu à l'alignement avec le domaine public



En gris est signifié un exemple de volumétrie dans le gabarit.

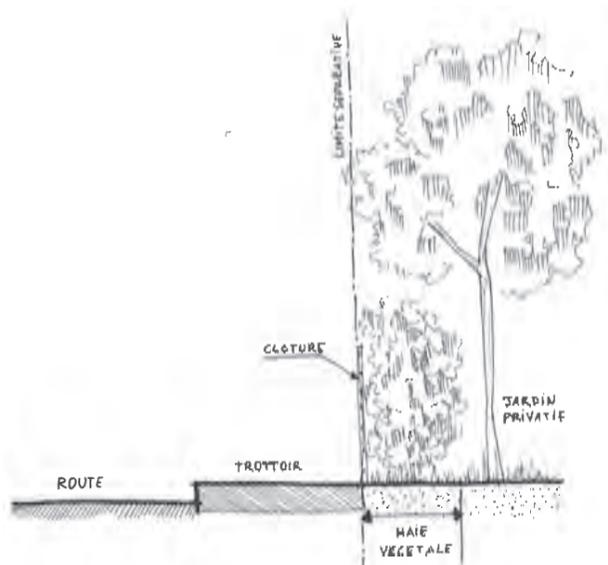
Les garages devront respecter une **hauteur maximum au faîtage de 4m**.

04 | COMPOSITION DES FAÇADES

L'ensemble des façades fera l'objet d'un **traitement architectural soigné**, mettant en évidence des **volumes simples**. Dans l'optique d'une continuité stylistique avec le village ancien, la reprise d'éléments d'architectures existants est fortement conseillée. Dans l'esprit des villages de Provence, les façades sur rues expriment des trames de largeurs variés.

Les baies seront préférentiellement verticales. Cette règle pourra être assouplie lorsque un élément singulier viendra s'ajouter à la façade (exemple d'une terrasse sur garage...)

Si la couverture est orientée perpendiculairement à la rue, une **attention particulière sera apportée aux murs pignons** et aux toitures des constructions basses. Ces façades seront vues depuis les habitations voisines et depuis l'espace public : elles devront donc être traitées comme des façades à part entière. (exemple : retour de génoises sur murs pignons...)

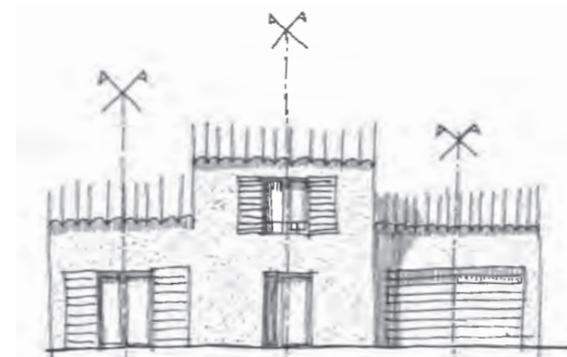


Principe d'aménagement des limites sur le domaine public

03 | VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENTS DES FAÇADES

01 | HAUTEURS / GABARITS :

Comme indiqué dans le préambule, les lots individuels sont destinés à assurer une **transition cohérente** entre le tissu pavillonnaire à l'Ouest et le centre ancien à l'Est. Pour cette raison, les hauteurs des bâtiments seront en **R+1 maximum**. Aucun faîtage ne pourra dépasser **8.5m** par rapport au terrain naturel.



Composition de la façade suivant axe verticale

TOITS

Les toitures seront **préférentiellement à deux pentes, couvertes de tuiles canales, aspect vieilli**. Les tuiles patinées présentant des différences d'aspect et variations de nuances sont **fortement conseillées**.



Exemple d'aspect de tuiles préconisées

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires en toiture seront évités ou au moins implantés à des endroits de la construction qui ne soient pas visibles depuis l'espace public.

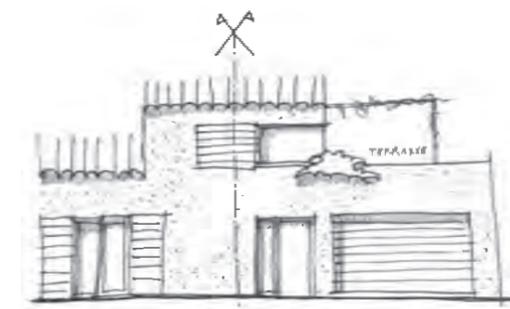
Les **toitures terrasses sont proscrites** sur l'ensemble des lots. Toitures terrasses proscrites sur l'ensemble, les couvertures métalliques totales ou partielles, type bac acier ou zinc, sont proscrites.

Pente

Les acquéreurs devront prendre en compte les sens de toiture indiqués sur les fiches de lots. Dans le cas où le bâtiment vient s'implanter en limite de parcelle publique ou privée, le faîtage sera **obligatoirement parallèle au sens de la voirie**.

Les bâtiments s'implantant sur l'axe médian Nord-Sud doivent privilégier des toitures dans la longueur du bâtiment, c'est-à-dire **parallèle à la rue**.

Les teintes des éléments de toiture seront à soumettre à l'architecte conseil de l'opération et de l'architecte des bâtiments de France.

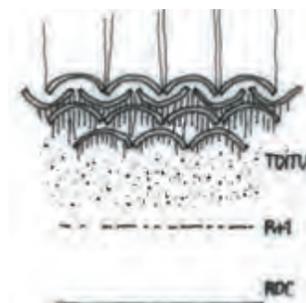
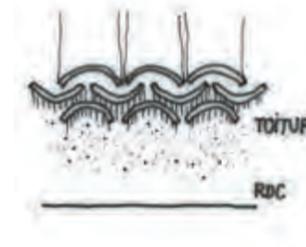
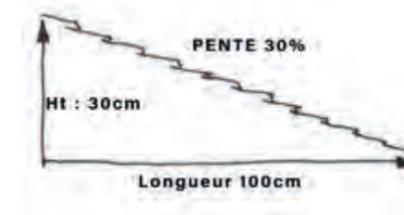


Composition de la façade suivant axe verticale

Génoises

Dans un souci de continuité de l'existant et de hiérarchisation des bâtiments, les génoises devront respecter la modénature suivante :

- RDC : 1 rang simple
- R+1 : 2 rangées



Descente EP

Il sera accordé un grand soin à la descente EP, celle-ci devra être en Zinc sur l'espace public. Les **pieds de chute renforcés ou dauphins fonte** devront présenter un **coloris en raccord avec la façade**.

MATÉRIAUX DE FAÇADES

Les façades devront s'inscrire dans un **enchaînement de trames** et tendre vers la création d'un rythme en alternant les coloris de façades, les éléments de modénatures... Le marquage des trames de façade s'accompagnera de **variations des éléments de modénatures**, couleurs d'enduits, serrureries, appuis de fenêtres, hauteur des génôises, décrochés de toitures, types de tuiles...

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple.

Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines,...). Les panneaux de bardages extérieurs proscrits sauf en relation immédiate avec les menuiseries ou en éléments de remplissage. Dans ce cas, bardages à fixations invisibles.

Enduits et finitions

Privilégier les matériaux en pleine masse. Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades en pierre, pleine masse ou placage sont proscrites.

Les **enduits traditionnels lisses** et les **enduits mono-couche à base minérale ou à la chaux sont préconisés.** Ceux-ci pourront présenter des degrés de finition différents. Les enduits frottés sont préconisés. **L'isolation thermique intérieure est fortement recommandée afin d'assurer une bonne finition des ouvrages (raccord maçonnerie génoise, appui de fenêtre...).**

Soubassements

Les soubassements pourront être marqués (enduit de teinte différente, enduit en saillie, protection pied de façade).

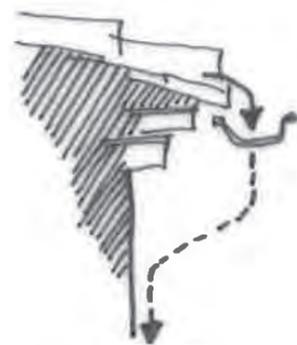
Encadrements

Les ouvertures en façade pourront être marquées par des encadrements venant souligner et révéler les ouvertures.

Les teintes des éléments de façades seront à soumettre à l'architecte conseil de l'opération et de l'architecte des bâtiments de France.

Appuis

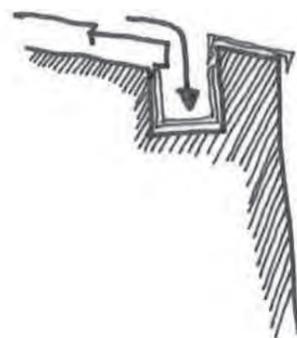
Il est fortement recommandé que les appuis de fenêtre soient traités dans la continuité de l'encadrement. Les appuis pourront reprendre les encadrements de fenêtre et jouer avec la façade permettant sa mise en relief.



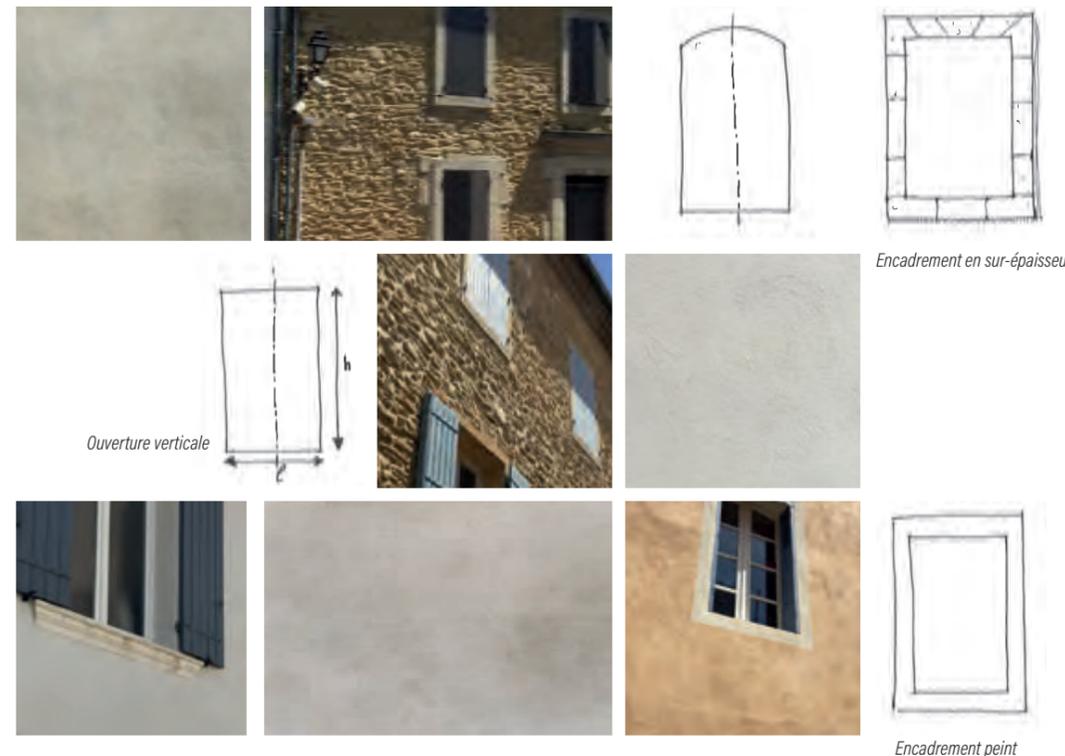
Exemple de gouttière zing et génoise



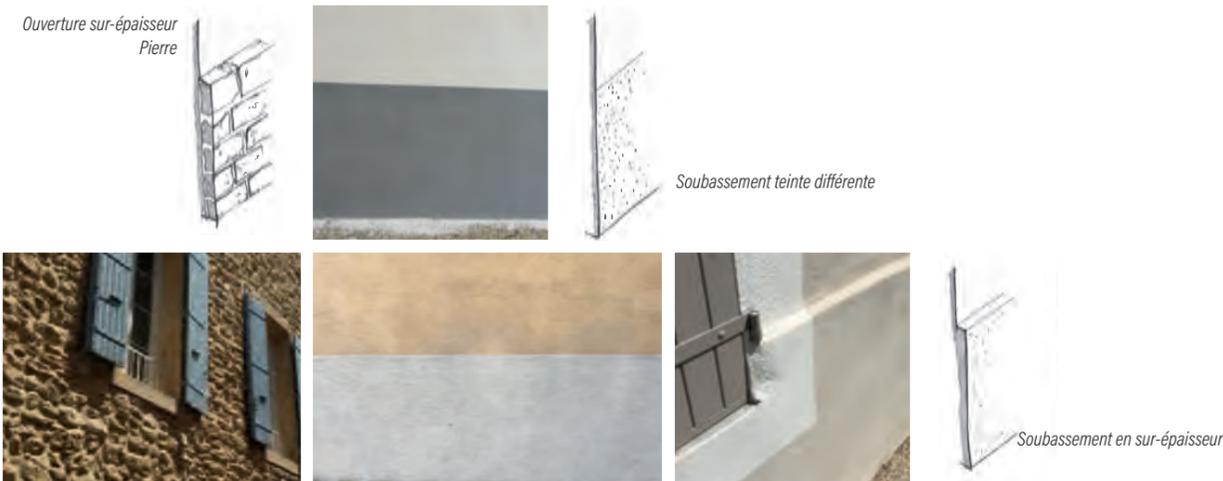
Exemple de corniche et cheneau zing



Exemple de corniche et cheneau encastré



Exemple de teintes présentes dans le centre ancien de Sarrians.



Exemple de soubassements présent dans le centre ancien de Sarrians.



▪ OUVERTURES / FERMETURES

Dans un souci de continuité avec l'existant, les ouvertures devront **favoriser des ouvertures verticales**. La forme des ouvertures contribue à la diversité des ambiances lumineuses et des vues offertes (vues cadrées, hauteurs d'allège, structure de vitrage,...).

Fermetures

Tous types de menuiseries autorisées (bois, alu et PVC), les **couleurs vives sont à proscrire**.

On favorisera l'emploi de tout système de fermeture qui participera à l'écriture et au statut de la façade, exemples : volets coulissants, volets battants, volets à ventelles, etc...

Les volets roulants sont à proscrire.

Les volets PVC et aluminium sont proscrits. Les volets bois seront obligatoirement peints et soumis à l'avis de l'architecte-conseil lors du dépôt de permis de construire.



VOLET BOIS AVEC PERSIENNE



VOLET BOIS



VOLET BOIS PLIANT



VOLET BOIS COULISSANT



Fenêtres de toits

Les ouvertures de toit sont encastrées. Leurs nombres et leurs formes ne seront limitées que par l'efficacité de leur intégration et leur capacité à servir le parti pris architectural du projet

▪ BALCONS-TERRASSES-LOGGIAS:

Il est souhaité que les parties extérieures des logements soient équipées d'éléments brise-vue ou brise-soleil type panneaux bois ou métal persiennés, éléments de claustra, etc... Ceci afin :

- D'améliorer le confort d'été
- D'améliorer l'intimité des espaces extérieurs (éviter les vis-à-vis)

Les terrasses en rez-de-chaussée ne devront pas entraver l'écoulement naturel de l'eau et devront être transparentes à l'écoulement.

▪ GARDE-CORPS:

Dans le cas où le logement présente une terrasse, les garde corps pleins sont encouragés, en cas de garde-corps légers : **serrurerie à barreaudage**.

Les gardes corps pourront présenter une épaisseur afin de permettre la création de jardinière.

Les gardes-corps en acier pleins ou vitrés sont proscrits.

▪ MODÉNATURES

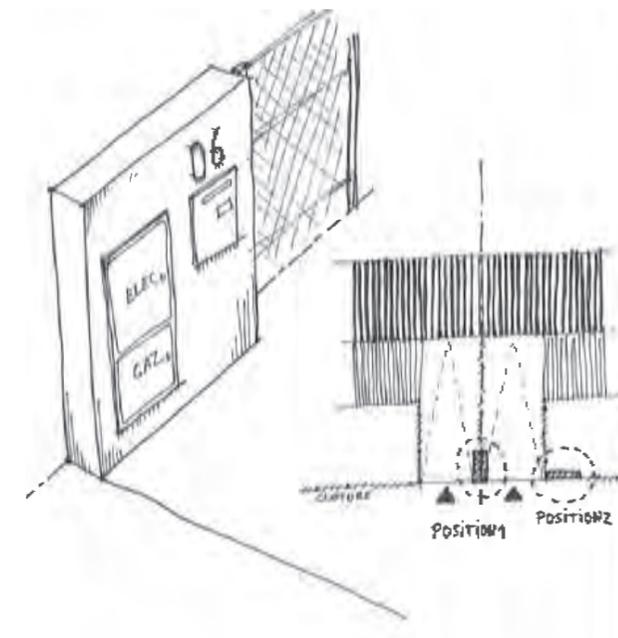
Aucune modénature gratuite ou d'« animation » ne sera autorisée. Les bâtiments devront respecter un registre sobre et simple en cohérence avec l'existant.

Il est préconisé que ce soient les éléments de confort (contrôle de la lumière, confort d'été, recherche d'intimité) type casquettes, claustras, persiennes, volets etc... qui déterminent l'architecture de la façade.

▪ COFFRETS GAZ / ÉLECTRICITÉ / BOITES AUX LETTRES:

Les coffrets et les boîtes aux lettres sont intégrés dans les façades, ou dans des constructions prévues à cet effet tout en restant accessibles aux services concernés depuis l'espace public. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

Le muret technique sera réalisé par l'aménageur et comprendra les coffrets de raccordements des concessionnaires ainsi que la boîte au lettre.



Principe d'implantation des boîtes aux lettres et coffrets

▪ ACCESSIBILITE PMR

Comme indiqué dans les contraintes du site, le **Plan de Prévention des Risques** impose que le premier niveau de plancher soit sur-élevé de +70 cm par rapport au terrain naturel.

Des aménagements doivent permettre la gestion des différences d'altimétrie prévues dans le PPRI. Sur les lots individuels, la gestion des différences d'altimétrie prévues dans le PPRI sera gérée dans l'emprise des bâtiments avec une disposition permettant la reconversion de trémie, de celliers extérieurs ou autre en gaine d'ascenseur pour personne à mobilité réduite.

Toutes les constructions respecteront la réglementation d'accessibilité en vigueur : se reporter à la circulaire interministérielle n°DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007, annexe 6 et 7.



COULEURS :

La dominante est le blanc cassé, grège et ocre proche de la couleur des façades en pierre typique de la région. D'autres coloris pourront venir mettre en valeur divers éléments (encadrement...). Les systèmes de fermeture pourront être de couleur différentes de celle de la façade d'appui permettant la création de continuité esthétique avec l'existant et les avoisinants.

Les couleurs seront précisément mentionnées sur les façades des projets (RAL, nuancier de référence,...) et validées par l'aménageur et l'architecte conseil au stade du visa sur permis de construire (ref article «03 I Pièces complémentaires au dossier de permis de construire»)

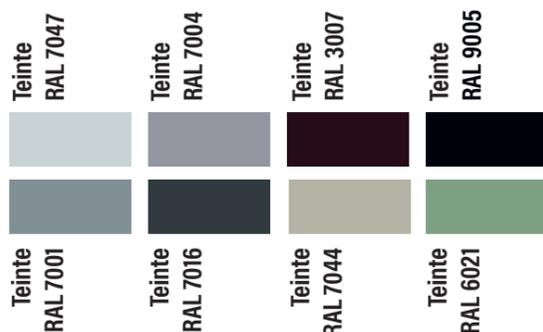
La couleur fera l'objet d'une validation préalable par l'architecte conseil de l'aménageur, elle fera l'objet d'une coordination générale spécifique.

EXEMPLE DE TEINTES RECHERCHÉES

Nuancier enduit



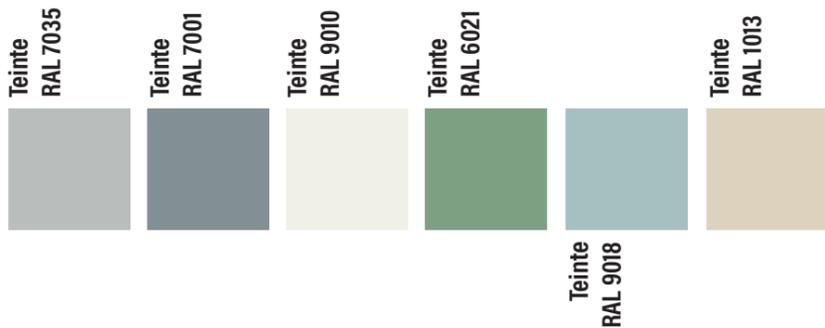
Nuancier ferronnerie



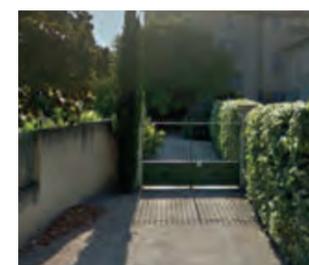
Nuancier menuiseries extérieures



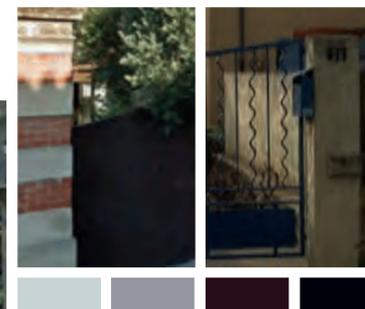
Nuancier volets extérieurs



Nuancier volet menuiseries extérieures



Nuancier ferronnerie



Nuancier enduit



Nuancier portes





01 | ESPACES EXTÉRIEURS

Revêtements de sol et stationnements extérieurs

Pour **diminuer la production des eaux de ruissellement** sur le périmètre du projet, l'aménagement des espaces extérieurs sera réalisé de manière à réduire leur imperméabilisation.

Il est donc préconisé de :

- réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et en particulier au niveau des zones de stationnement et des terrasses : éviter les surfaces en enrobé et en béton.
- favoriser l'infiltration et l'évaporation en plantant et en évitant le compactage des sols.

Accès et stationnements

Le principe d'accès de chaque lot sera indiqué dans chaque fiche de lot.

Pour limiter leur imperméabilisation, les places de stationnement aériennes seront aménagées sous forme de « bandes de roulement », le reste devant être traité en matériaux perméable.

05 | PALETTE VÉGÉTALE PLANTATIONS SUR DOMAINE PRIVÉ

Dans l'ensemble des lots les jardins devront avoir une **haie vive en limite de propriété avec l'espace public** ainsi que des arbres à hautes tiges dans une bande de 3m en limite avec l'espace public.

Chaque parcelle devra présenter **au moins 3 arbres de haute tiges**.

Les **haies composées d'une seule essence** sont **interdites**.

Les végétaux sont choisis pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (colorations automnales), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), leurs rameaux décoratifs en hiver.

Les haies de feuillus variés, caducs et persistants, devront se relier naturellement aux haies et boisements créés dans les espaces publics. Les essences locales seront à privilégier.

Elles constitueront l'ossature des haies au caractère plus ornemental présentes dans le quartier. Ces plantations joueront un rôle d'écran visuel (haies massives et abondantes). Elles permettront de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- Être en priorité des **espèces du pays**, bien adaptées au climat et au sol,
- Associer plusieurs essences végétales (**haie plurispécifique**). Toute haie monospécifique ainsi que l'utilisation de conifères en alignement (thuya, Cupressus) seront proscrits.

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, en plantant des végétaux différents, on diminue le risque de prolifération des maladies.

Le principe d'aménagement des espaces privatifs est qu'il doit être considéré comme élément fondamental du paysage global du quartier.

Leur application est aussi impérative que les recommandations architecturales et fait l'objet d'une attention particulière de la part du concepteur du projet d'aménagement.

Le soin porté au traitement des espaces non bâtis est une garantie importante de la qualité du site.

Concerne:

- Les espaces verts (plantations arbustives ou de hautes futaies),
- Les aires de stationnement des véhicules,
- Les clôtures et protections diverses,

D'une manière générale, le traitement des espaces verts de chaque lot participera et complétera le traitement des espaces publics soit par la préservation des trouées paysagères, soit par l'établissement de bandes végétales, qui marquent le seuil entre espaces privés et espaces publics.



06 | ÉLÉMENTS PROSCRITS NON SOUHAITÉS SUR L'ENSEMBLE DES LOTS INDIVIDUELS

Dans un souci de continuité et de qualité architecturale et urbaine, certains type de matériaux, enduit, sont proscrit:

FAÇADE

- Volets roulants PVC à proscrire
- Enduits RPE / RME proscrit
- Isolation thermique extérieure proscrite (incompatibilité entre la continuité thermique et les éléments de modénatures divers, ex : jonction mûre génoise...)
- Les éléments de descente EP en PVC sont proscrits
- Absence d'appuis de fenêtres
- Les paraboles sont interdites en façades, elles devront être intégrées dans le gabarit de la toiture.
- La multiplication des portes d'accès aux garages est proscrite, accès via une seule entrée - les clôtures grillages sont proscrites; clôture en serrurerie fortement conseillée
- Gardes corps vitrés

TOITURE

- Toitures terrasses
- Toiture bac acier et PST proscrit

