

**ECO HAMEAU « TOUTES AOURES »
COMMUNE DE SAINT ANDRE LACHAMP
ARDECHE**

Note de présentation

La commune de Saint-André-Lachamp est située sur le Piémont cévenol à proximité de Joyeuse, chef lieu du Canton. La commune compte 155 habitants répartis sur 1709 hectares. Saint-André-Lachamp est composé de nombreux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire. Essentiellement agricole (18 exploitations), la commune dénombre 1 commerce, 3 artisans et une entreprise. Saint André-Lachamp fait partie de la communauté de communes Beaume-Drobie.

PREAMBULE

Sur le site de Toutes Aoures, la commune de Saint-André Lachamp souhaite voir s'ériger un Eco-hameau, dont l'objectif est d'accueillir une population diversifiée dans un environnement bâti, inspiré des hameaux qui la compose traditionnellement, tout en s'intégrant au milieu naturel et en respectant les contraintes environnementales les plus exigeantes possible.

Il s'agira de créer les conditions d'une vraie vie de village avec des espaces et des activités en commun.

La mixité sociale doit être un des moteurs de la vie de ce nouveau quartier

LE TERRAIN

Est constitué de 3 parcelles constructibles n° 834 (312m²), 843 (6225m²) et 844 (9390m²) et d'une parcelle non constructible n°856 (1532m²). Soit une surface totale de 1ha7459.

Accès par le Sud par une voirie asphaltée et un chemin rural en terre dessert le site (également accès secondaire au hameau du Serre)

Orientation: plein Sud

Topographie: en légère pente vers le Sud avec plus forte déclivité à l'Ouest et au Nord (partie centrale plus plate)

Coupé dans le sens Nord Sud par un fossé drainant

Renvoi de l'eau de ruissellement par d'anciennes murettes vers le ravin

Pin maritimes sur l'ensemble du terrain

LES OBJECTIFS/ LES INFRASTRUCTURES

Ateliers de 1000m² et logement passerelle

Six lots destinés aux logements conventionnés

Six lots destinés à la vente aux particuliers

Jardins familiaux

Le tout à intégrer dans le respect du développement durable et d'une qualité d'accueil.

Recherche des économies d'énergie.

Utilisation privilégiée des matériaux sains, naturels, ainsi que locaux

**PRESCRIPTIONS d'aménagement et de constructions
de l'Eco Hameau « TOUTES AOURES »**

GENERALITES

Les prescriptions ont pour objet :

De fixer les règles de conception des logements et des bâtiments qui seront construits sur l'éco hameau de façon à ce que ceux-ci s'inscrivent dans le projet du Grenelle de l'Environnement et répondent aux exigences de réduction des gaz à effet de serre, tant dans leur construction que lors de l'utilisation.

Ces prescriptions s'ajoutent à celles contenues dans le règlement du lotissement et de la carte communale.

Les règles visées ci-dessus s'imposeront :

- Dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots
- Dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Ce document est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, ce document reprenant les prescriptions architecturales doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente.

PRINCIPES DE CONCEPTION

Le principe fondamental qui a guidé la conception de l'Eco-hameau de Toutes Aoures est naturellement **la recherche du moindre impact possible**. Les villages et hameaux des Monts d'Ardèche ont toujours eu un bâti resserré afin d'économiser au maximum les terres agricoles et répondre aux contraintes de la pente et du climat. Ce principe de conception est doublé par la volonté de la Mairie de veiller **au bien être des futurs habitants et de faciliter les échanges humains**.

Ce qui se traduit par :

Hameau :

- densité bâtie forte / mitoyenneté surfaces des lots destinés à la vente entre 365 et 720m² (candidats différents), surfaces des lots conventionnés de 142 à 253m²
- structuration du hameau autour des bâtiments publics
- limitation des voiries et stationnement : afin de limiter l'impact de l'automobile et d'assurer la sérénité des riverains: des espaces de stationnements collectifs et de « dissuasion » sont prévus Les voiries sont limitées à 3m00 en stabilisé renforcé. Le croisement des véhicules se fera grâce à des sur-largeurs. Les garages et les stationnements privés sont regroupés et participent à la structuration du paysage
- respect de la topographie et de l'hydrographie du site
- distribution du bâti avec orientation Sud
- mixité sociale: les lots destinés à la vente et les lots pour logements conventionnés sont regroupés

Eco construction :

- L'implantation propose -malgré sa densité et sa recherche de fronts bâtis continus- des constructions orientées au Sud fortement marquées par les contraintes liées **à une implantation bioclimatique et au photovoltaïque**.
- recherche des économies d'énergie et de volume bâti
- utilisation privilégiée des énergies renouvelables
- traitement optimisé de l'utilisation et de la récupération des eaux
- utilisation privilégiée des matériaux sains, naturels, récupérables et/ou recyclés, ainsi que locaux.

Intégration :

- Respect de la typologie existante à Saint André Lachamp
- Respect du paysage

INFRASTRUCTURES / ESPACES PUBLICS

La Mairie réalisera les aménagements collectifs et de qualité environnementale suivants :

Halle couverte et logement passerelle (400m²) HQE
Atelier (500m²) HQE

Voirie limitée à 3m00 en stabilisé renforcé (limiter les surfaces imperméables)
Stationnements collectifs de « dissuasion »
Garages et stationnements privés regroupés participant à la structuration de l'espace

Aménagement paysager des ravins/ reconstruction de murettes existantes
Gestion des la récupération de l'eau de pluie et des eaux grises
Terrasses des Jardins familiaux alimentées par Réservoir Tampon

Assainissement par filtres plantés de roseaux et station à boues activées

Six lots destinés aux logements conventionnés
Six lots destinés à la vente aux particuliers
Un lot en réserve foncière

Espaces boisés (plantation progressive d'essences locales)

Gestion des déchets

DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES

La création des équipements communs est à charge du lotisseur. Ils doivent être réalisés, achevés et entretenus dans les conditions et délais prévus par l'arrêté approuvant le lotissement.

Il s'agit d'un lotissement communal dont les voiries et les espaces communs feront partie du domaine public communal. C'est donc la commune qui aura la charge de la réalisation, de la gestion et de l'entretien des équipements communs du lotissement. Ces espaces publics et voiries seront accessibles au public.

Certains lots sont destinés à un usage de jardin potager familial et seront mis en location ou en vente aux personnes intéressées, résidentes ou non du lotissement. Les utilisateurs de ces jardins familiaux, qu'ils soient ou non propriétaires ou locataires d'un logement dans l'éco hameau auront un accès de plein droit aux jardins familiaux par l'intermédiaire des voies du lotissement dans le respect de ces installations.

OBJECTIFS ASSIGNES AUX CANDIDATS CONSTRUCTEURS

Tout naturellement, les candidats constructeurs se voient également assigner pour objectif essentiel

- de limiter autant que faire se peut l'impact de leurs constructions sur leur environnement (avant, pendant et après travaux)
- de valoriser les économies d'énergies et d'avoir recours autant que possible aux énergies renouvelables
- d'optimiser la gestion de l'eau et de récupérer les eaux pluviales
- de promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- d'entretenir leur propriété de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré

Tout cela doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

Conception du projet :

Une rencontre avec le conseiller Energie (Polénergie), le conseiller Construction Bois (Fibois) et l'architecte conseil du CAUE devra être prévue avant le commencement de l'étude du projet de construction.

Le dossier de permis de construire devra être validé par l'architecte du CAUE avant le dépôt en Mairie (accélération de la procédure).

Les futurs propriétaires seront accompagnés dans leurs démarches par un thermicien en vue de l'obtention du label BBC

Réalisation des travaux :

Le propriétaire exécutera ou fera exécuter les travaux de manière à n'imposer aux autres occupants de l'éco hameau que la gêne résultant inévitablement des travaux. Le dépôt de matériaux, d'engins et/ou de gravats se fera sur la parcelle du propriétaire et non sur la voie publique.

Les déchets seront triés et évacués dans les meilleurs délais.

Il est tenu de réparer tous désordres aux voies, équipements communs et clôtures qui pourront lui être imputés.

A la déclaration d'ouverture de chantier, il sera dressé un état des lieux des équipements communs et espaces publics limitrophes.

Occupation du sol :

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation principale, de garage et abri de jardin.

Des locaux à usage professionnel seront mis en location sur le site par la Mairie.

L'implantation d'installations incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance sont interdites.

L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite.

Le stationnement de caravanes sur la voirie publique ou sur les terrains privés est interdit pour une durée supérieure à deux mois.

Surfaces cessibles (Total : 8595.72m²):

Lots destinés aux logements conventionnés : 1066m²

Lots destinés à la vente aux particuliers : 3016.60m²

Réserve foncière (7^{ème} lot) : 817.20m²

Jardins familiaux : 2383.50m²

Halle : 520m²

Atelier : 792.45m²

Accès et voiries :

Les accès aux lots se feront par les voies créées dans le cadre de l'opération. Les accès carrossables aux lots sont autorisés uniquement suivant les emplacements définis au plan de masse

Emplacements de parking/garage et murs de clôture

Des emplacements, des garages et des murs privés sont construits par le lotisseur et revendu à l'acquéreur de la parcelle.

Canalisations/branchements/Récupération des eaux de pluie/Servitude

Les acquéreurs de lots devront exclusivement se brancher sur les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, de récupération eau grises (obligatoire), de récupération d'eau de pluie (trop plein citerne EP obligatoire), de basse tension et de téléphone sur les raccordements en attente prévus à cet effet.

Les propriétaires constructeurs sont soumis à l'obligation de créer un circuit de récupération d'eaux grises et de placer et raccorder une citerne d'eau de pluie individuelle à rétention d'eau dont le trop plein sera raccordé sur le réseau public prévu à cet effet. Ces deux réseaux servant à l'alimentation du bassin tampon (arrosage des jardins potagers familiaux).

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines et des réseaux qui pourront être utiles. Il ne sera pas possible de s'opposer aux interventions nécessaires sur ces réseaux. Dans tous les cas, le propriétaire intéressé devra être averti en temps voulu et la remise en état sera faite aux frais du demandeur.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES :

1.RESPECT DU SITE ET IMPLANTATION OPTIMISEE

INFORMATIONS

L'étude et le respect du site, dans sa topographie et son orientation, contribuent grandement à la conception et la réalisation de logements confortables, économes en énergie et sains. Ils évitent également des dépenses inutiles (terrassements, chauffage,...), des déboires (infiltrations d'eaux) des aberrations (masques solaires dus à des plantations,...) et des déperditions cachées (enveloppe surdimensionnée des pavillons isolés et de plain-pied).

RECOMMANDATIONS

Etude préalable du lieu (orientation, topographie, hydrographie)

Implantation optimisée sur le terrain (ouvertures au Sud, protégé au Nord)

Etude des masques solaires (Plantations rationalisées afin de créer l'ombre nécessaire en été sans compromettre la rentabilité des couvertures photovoltaïques)

Utilisation raisonnée des brise-soleil, débords de toitures, volets, stores...

Distribution économe des locaux (bâtiment principal à étage, locaux de service au Nord...)

Absence de modification majeure du site (respect des niveaux, terrasses, murettes, écoulement naturel des eaux de surface,...)

Plantations privilégiant les espèces locales

OBLIGATIONS (voir zones constructibles et orientation de la faitière au plan de masse)

L'orientation Sud des bâtiments principaux est imposée pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs.

Le principe du déblais/remblais est accepté dans la limite de 1m20

Les terrasses (faïsses) entourant les constructions seront conservées et restaurées selon l'implantation au plan de masse

Les murs de clôture en bordure de l'espace public devront obligatoirement être réalisés dans les matériaux prescrits afin d'assurer la continuité bâtie caractéristique de l'Eco-hameau

2. CONCEPTION ARCHITECTURALE

INFORMATIONS

Le développement bâti de l'Eco-hameau de Tout Aoures se veut respectueux de son environnement. Adapté aux exigences contemporaines, il ne s'inscrit pas pour autant en rupture avec l'architecture traditionnelle locale. Il doit au contraire s'inspirer des enseignements positifs que nous livre l'expérience des générations précédentes.

RECOMMANDATIONS

Suivant les recommandations du CAUE, il est souhaitable de rappeler que les nouvelles formes d'habitat liées à de nouveaux modes de vie, les nouveaux matériaux liés à l'éco-construction doivent être des éléments contribuant à l'équilibre environnemental dans un souci de développement durable. La référence au bâti traditionnel passe par une bonne compréhension des formes et des modes constructifs locaux. Une couverture en tuiles, un enduit de ton neutre ou un bâti en pierres ne sont pas la garantie d'une architecture « dans le style du pays ». La volumétrie des bâtiments ainsi que les rapports qu'ils entretiennent entre eux (hiérarchie, mitoyenneté,...) ont une importance capitale dans la tradition architecturale locale.

OBLIGATIONS

VOLUMETRIE

Conformément aux indications du plan masse, les constructions respecteront la hiérarchie volumétrique suivante: bâtiment principal/bâtiment secondaire/bâtiment annexe.

Le bâtiment principal comportera obligatoirement un étage. Celui-ci sera organisé sous rampants afin de favoriser l'installation de couvertures photovoltaïques tout en limitant la hauteur au faîte afin de préserver les vues depuis l'ensemble des lots.

Un bâtiment secondaire pourra être accolé au bâtiment principal par rapport auquel il sera positionné perpendiculairement. Ce bâtiment sera à versants, à toiture plate végétalisée ou servira de terrasse pour l'étage.

Enfin, un troisième volume sera autorisé comme remise ou garage accolé ou non aux deux premiers conformément aux indications du plan masse.

TOITURES

Pour les toitures inclinées, le sens du faîte est celui de la plus grande longueur et respectera l'orientation donnée au plan de masse.

Les toitures inclinées des bâtiments principaux comporteront un versant Nord et un versant Sud. Ces bâtiments présenteront en outre un versant à 30° plus important au Sud – afin d'optimiser le fonctionnement des couvertures photovoltaïques –et très réduit au Nord –afin d'en limiter les déperditions. (De toute manière, les pentes de toitures respecteront les pentes imposées par la nature des matériaux de couverture.)

L'étanchéité des versants Sud sera réalisée par l'opérateur photovoltaïque désigné par la Mairie qui en supportera les coûts en échange des revenus procurés par la revente de l'électricité produite.

Les versants Nord et toitures inclinées des bâtiments secondaires seront réalisés en bardeaux de bois afin de rappeler l'architecture traditionnelle en lauzes tout en évitant le coût aujourd'hui prohibitif.

Les toits plats pourront être végétalisés.

FACADES (VOIR CHAPITRE MATERIAUX CI-DESSOUS)

Toutes les références au styles « néo » sont interdites.

PERCEMENTS

Les percements devront être en équilibre avec la conception générale des bâtiments et les façades projetées : grandes ouvertures au Sud, ouvertures aussi réduites que possible au Nord. Les cintres ou arcs non porteurs ou injustifiés seront refusés.

Toutes les menuiseries extérieures seront peintes en respectant une palette de teintes disponible en Mairie. Seules les menuiseries extérieures en châtaignier et en pin sylvestre pourront demeurer brutes.

Les menuiseries en PVC sont interdites.

3. UTILISATION DE MATERIAUX NATURELS, RECYCLABLES ET LOCAUX

INFORMATIONS

Les matériaux utilisés devront avoir le moindre impact sur l'environnement, de la durabilité et valoriseront les ressources locales afin de limiter également les dépenses énergétiques de transport.

De même, le choix des matériaux intégrera le coût énergétique global via la quantité d'énergie grise nécessaire à la fabrication, au transport, à la mise en œuvre et au recyclage du matériau (Par exemple : la fabrication d'une fenêtre en alu consomme près de 50 fois plus d'énergie que celle d'une fenêtre en bois !).

RECOMMANDATIONS

Les matériaux naturels, sains, recyclables, recyclés et locaux sont fortement recommandés tels que le bois, le chanvre, la cellulose, la paille, la pierre

Les éco-labels et certifications environnementales seront privilégiés.

Parallèlement à la réduction des consommations énergétiques, les matériaux d'origine végétale seront privilégiés dans la mesure où ils permettent de stocker du CO₂.

OBLIGATIONS

Les bois utilisés seront certifiés PEFC (gestion durable des forêts). Une dérogation pourra être accordée par la Mairie afin de permettre l'utilisation de bois locaux générant moins de transport .

Les bâtiments devront répondre aux exigences de la classe 3 quant à l'utilisation du bois dans la construction, à savoir :

- logements individuels : 120dm³ /m² de SHON
- logements collectifs : 70dm³ /m² de SHON

La Mairie pourra toutefois accorder des dérogations à cette règle. Par exemple, dans les cas où l'étude du projet détermine que ladite règle compromet l'obtention du label BBC Effinergie (perméabilité à l'air trop importante par exemple) ou si l'application de cette règle est en contradiction manifeste avec le référentiel de certification des logements conventionnés.

Sur la maçonnerie de brique, d'aggloméré de ciment ou de béton, les façades seront enduites au mortier batard finition lisse, frottée ou grattée. Les finitions en enduit écrasé ou de type « rustique » sont interdites. Les teintes d'enduits auront un ton soutenu (voir nuancier et de toute manière plus de 50% de gris).

4. MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE DES BATIMENTS

INFORMATIONS :

L'une des principales causes du réchauffement climatique est la production excessive de gaz à effet de serre. Il s'agit principalement du CO₂ dégagé lors d'utilisation d'énergies fossiles non renouvelables. En France, le bâtiment est le premier poste de consommation d'énergie (en t.e.p) à hauteur de 43% du total national (Source Habitat&Santé).

Plus encore que le recours aux énergies renouvelables, la réduction drastique de leur consommation constitue donc à présent un objectif prioritaire à la lumière des enjeux planétaires qui ont été clairement mis en évidence. L'isolation renforcée des logements afin d'aboutir à des Bâtiments Basse Consommation voire Zéro Energie représente naturellement un atout majeur dans la réalisation de cet objectif. (Cf. <http://www.effinergie.org>)

Il est également primordial de prendre en compte le confort d'été des constructions d'autant plus lorsqu'elles consomment peu en hiver mais pourraient se transformer en « four » durant l'été

RECOMMANDATIONS :

- Solaire passif (serres, murs Trombe, inertie thermique : matériaux massif à l'intérieur des bâtiments,...)
- Confort d'hiver comme d'été (déphasage 8 à 12h minimum selon façade)
- Elimination des ponts thermiques
- Objectifs de résistances thermiques à atteindre :
 - toitures : $R > OU = 7$
 - murs : $R > OU = 5$
 - sols : $R > OU = 4$
 - menuiseries extérieures : $U_w \text{ global} < 1,8 + \text{faible émissivité}$

Seule la conception et la réalisation d'ensemble permettant d'atteindre réellement l'objectif de consommation d'énergie primaire réglementaire de 45KWh par m² de SHON par an maximum.

La ventilation des locaux est essentielle pour en renouveler l'air vicié et évacuer l'humidité. Cependant, la ventilation est aussi une source de déperditions calorifiques importantes. Il est donc impératif d'en optimiser le fonctionnement

Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable de type B ou ventilation double flux

Interdit: **climatisation !!!!!**

OBLIGATIONS

L'obtention du Label BCC Effinergie est obligatoire (étude préalable et diagnostic de la réalisation à produire)

5. GESTION OPTIMISEE DE L'EAU

INFORMATIONS

Chaque été passé en Ardèche confirme le fait que l'eau est aujourd'hui – moins que demain - une « denrée rare ». La gestion optimisée de l'eau (alimentation et récupération) est devenu à présent un enjeu dont chacun porte la responsabilité.

La Mairie a décidé non seulement de récupérer collectivement les eaux de ruissellement et les eaux pluviales excédant les besoins individuels, mais encore – initiative totalement innovante - les eaux grises (salles de bain) recyclées afin d'alimenter les 12 potagers de 200m² dont est pourvu l'Eco Hameau de Toutes Aoures.

L'assainissement des eaux usées est également prévu de manière naturelle avec une station à boues activées et filtre planté de roseaux mixte (horizontal et vertical)

Il faut également rappeler que les économiseurs d'eau engendrent des économies financières supérieures à celles procurées par l'installation de chauffe-eau solaires.

RECOMMANDATIONS

Double circuit pour l'alimentation en eau (WC, arrosage, nettoyage)

Optimisation de la consommation d'eau (arrêt automatique, WC 3/6litres...)

Réduction de la pression d'alimentation

Optimisation des circuits ECS

Toilettes sèches

A éviter impérativement : arrosage par pulvérisation des jardins et piscine

OBLIGATIONS

Citernes individuelles de 5000 litres du type à « rétention » avec trop-plein raccordé au réseau alimentant le réservoir tampon

Raccordement séparé des Eaux Grises (SDB) au circuit de recyclage collectif alimentant également le réservoir tampon

Reconstruction des murettes existantes et reprise des eaux de ruissellement en aval des lots afin de les canaliser vers le ravin

6. UTILISATION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

INFORMATIONS

Un climat propice et l'attention portée à l'isolation des bâtiments devraient considérablement réduire leur consommation énergétique. (Voir aussi point 1) Cependant, vu l'importance de la part du bâtiment dans la production de gaz à effet de serre et les incertitudes à venir quant aux énergies fossiles, le recours à des énergies renouvelables demeure une priorité.

RECOMMANDATIONS

Les systèmes de chauffage au bois (ressource locale), les chauffe-eau solaires, les PAC (pompe à chaleur) sont recommandés.

OBLIGATIONS

La réalisation de l'étanchéité des versants Sud des bâtiments principaux sera prise en charge par l'opérateur photovoltaïque désigné par la Mairie. Cet investissement au bénéfice des candidats constructeurs sera compensé par les revenus de l'électricité produite au bénéfice de l'opérateur. (NB cette opération a également pour objectif de financer via l'opérateur la réalisation des structures fermées des édifices publics qui seront à dispositions des habitants).

Les capteurs solaires thermiques devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas, ils ne devront engendrer une impression d'effet rapportés.

7. MINIMISER LES DECHETS

TRI SELECTIF (voir points de collecte existants)
COMPOSTAGE des déchets organiques
et DECHETTERIE (Joyeuse)

- durant le CHANTIER (interdiction de brûler sur place)
- à l'USAGE

8. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne constituent pas une gêne pour la circulation publique. Les parties murées pourront être interdites en cas d'atteinte aux paysages naturels. Inversement, elles pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels récupérateur d'eau de ruissellement.