

Chapitre 3 – Zone AU des Claux

Ces orientations d'aménagement sont complétées par le cahier des charges annexé à ce document.

1 – LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur des Claux est situé au pied de la colline d'Olmet, sur le chemin qui longe l'Aubaygues et conduit de Lodève à Le Puech.

Ce secteur présente une superficie de 1,8 hectares.

2 – NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit dans ce secteur de réaliser un hameau nouveau qui permette :

- la réalisation de 10/12 logements ainsi que des espaces pour travailler ou se détendre
- la réalisation d'un espace collectif.

Ce secteur fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

3 – PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement s'articulera autour de plusieurs orientations fortes :

- Inscrire les bâtiments à venir au fil des terrasses qui structurent le site,
- Offrir une structuration paysagère forte,
- Favoriser une architecture bio-climatique.

La hauteur générale du futur quartier sera du R+1 (soit 7 m maximum à l'égout).

4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

4.1 Voiries et espaces publics

Le site s'accroche sur le chemin communal, « chemin de Lavalette à Lodève ».

4.2 Réseaux divers

eau potable : le hameau sera alimenté depuis Lodève par le réseau longeant la route.

défense incendie : Le réseau de l'ASA de l'Aubaygues est disponible.

réseau d'électricité : capacité disponible

assainissement : assainissement individuel regroupé, géré par l'ASL Hameau du Claux
Les eaux grises seront récupérées collectivement et traitées par phyto-épuration dans l'enceinte de l'écohamneau du «Claux». L'assainissement sera collectif selon la méthode de phytoépuration par filtres plantés (voir photos ci-dessous). La méthode retenue suivra les recommandations des services du SPANC et les normes en vigueur. La gestion de ce système d'assainissement (entretien, suivi et contrôles) sera sous la responsabilité de L'ASL Hameau du Claux.



4.3 Autres équipements

sans objet

5 – SCHEMA

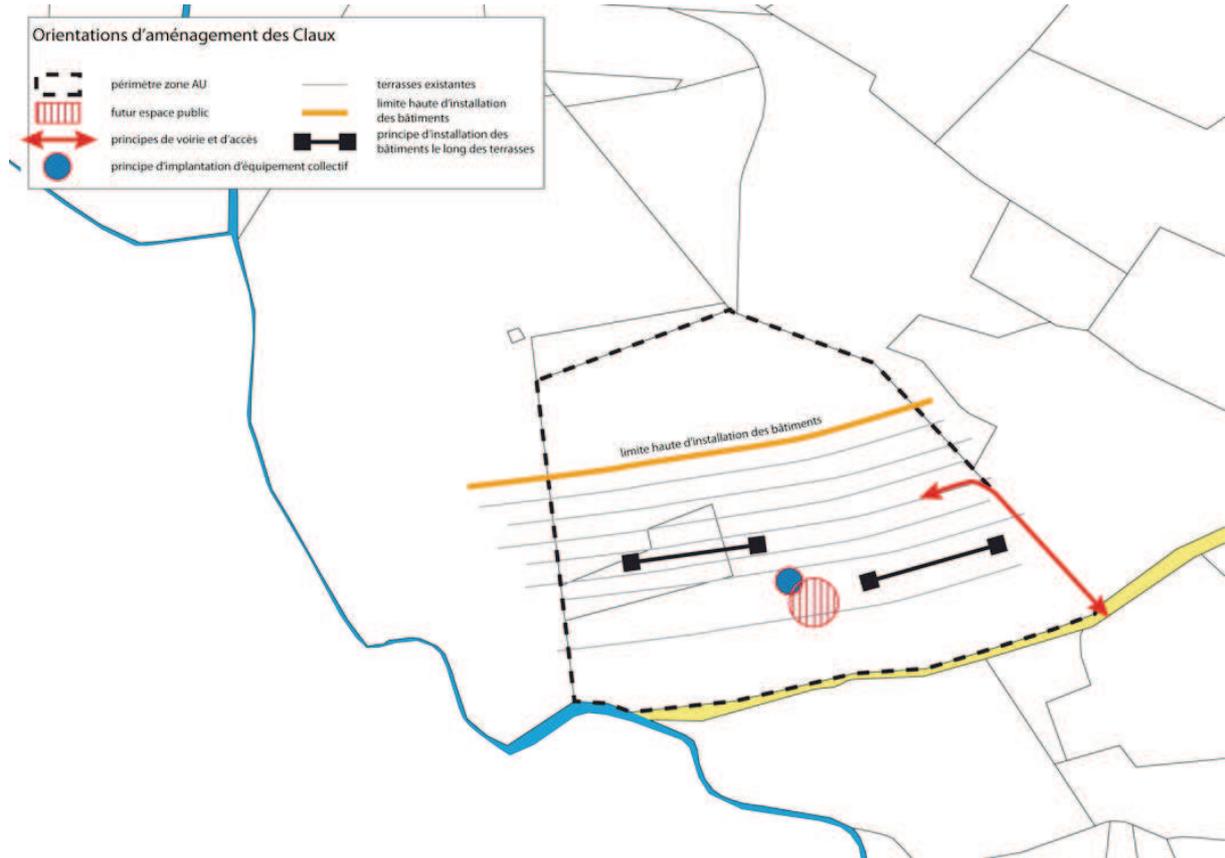
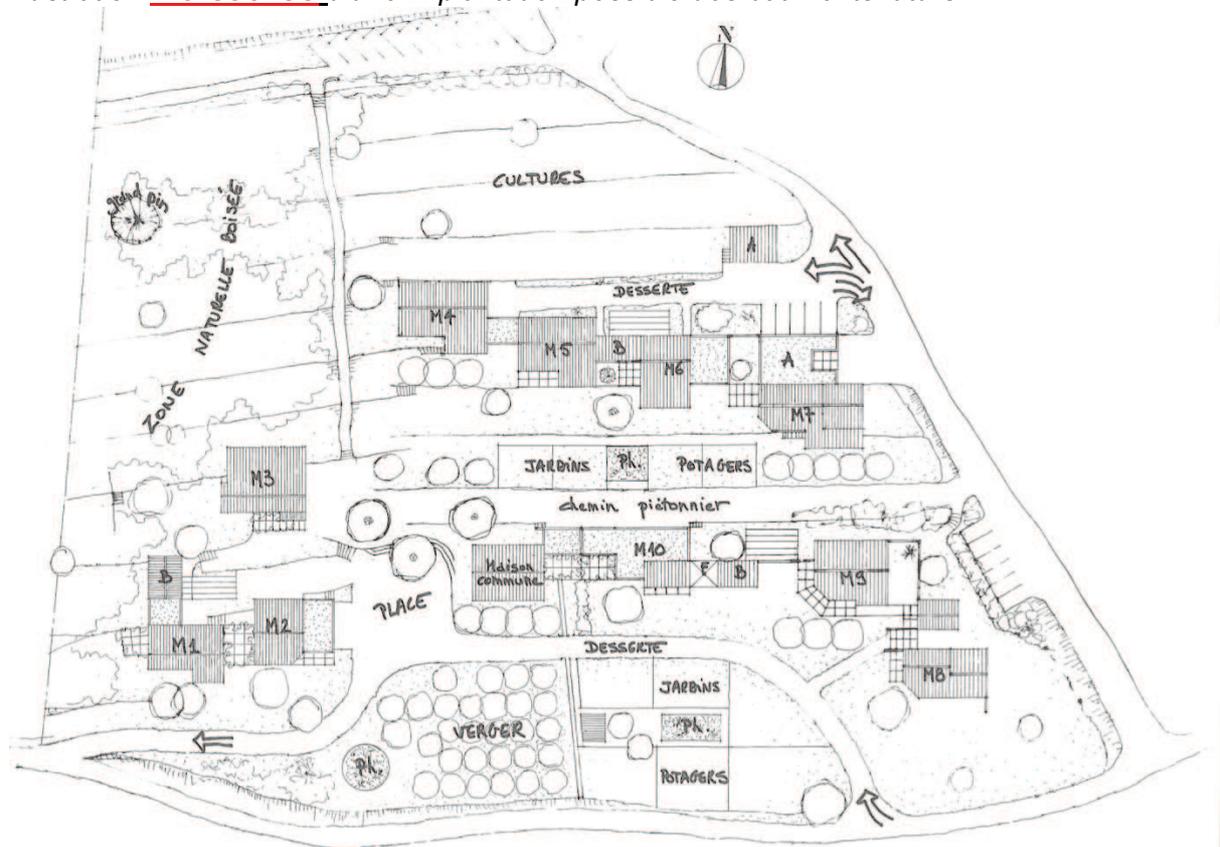


illustration *indicatrice* d'une implantation possible des bâtiments futurs :



Annexe au Chapitre 3 – Zone AU des Claux

-

Charte de l'Écohameau du Claux

CAHIER DES CHARGES

PRÉAMBULE

L'habitat tient une part importante dans les émissions de gaz à effet de serre. Un mode d'habitat « écologiquement responsable » s'exprime évidemment dans les comportements quotidiens mais implique avant tout des choix de conception et de construction économes et performants, tenant compte de la raréfaction des ressources. Nous devons créer de l'habitat en s'assurant que le geste de construire aura la plus faible incidence possible sur notre environnement naturel.

Développer un lieu à vivre où priment les espaces à partager et l'esprit de participation collective et solidaire, dans le respect de l'intimité de chacun. Bâtir sans uniformiser, en favorisant une architecture harmonieuse avec l'environnement, accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale, rendre possible l'accession à la propriété à des personnes aux revenus modestes, encourager l'éco-construction et les chantiers participatifs, favoriser l'appel à des matériaux et à des constructeurs/fournisseurs régionaux ...

C'est dans cet esprit que le projet de l'écohameau du «Claux» a été élaboré.

ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente dans l'écohameau du «Claux» entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.

Les constructions de l'éco-hameau devront se conformer à ce cahier des charges imposant des solutions de constructions écologiques et bioclimatiques, privilégiant la sobriété et l'efficacité énergétique, en concordance avec les contraintes du plan local d'urbanisme

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1. Le cahier des charges permet de définir la charte écologique de l'écohameau du «Claux».

Toutes les constructions réalisées sur le site seront pensées de manière à réduire leur impact sur l'environnement.

Les constructions viseront de bonne performance énergétique, utilisant des matériaux écologiques pour leur construction et dans la plus grande mesure possible des énergies renouvelables pour leur consommation énergétique.

Le cahier des charges et les plans parcellaires définissent des contraintes spécifiques liées à ses aspects, ainsi qu'à la préservation d'une qualité de vie et la préservation de liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un écohamneau du «Claux» écologique et solidaire, dans une démarche de développement durable, qui puisse servir de référence et être reproductible à l'avenir sur d'autres projets.

2. Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du terrain d'implantation de l'écohamneau du «Claux».

3. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie de l'écohamneau du «Claux».

4. Tout acte translatif de la propriété d'une des parcelles ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'une des parcelles de l'écohamneau du «Claux» devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé audit acte et, comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

5. Les acquéreurs ou occupants de l'écohamneau du «Claux» seront tenus de respecter intégralement les conditions stipulées dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - PROPRIETE DU SOL

2.1. La totalité du sol de l'écohamneau du «Claux», hormis les parcelles individuelles attribuées pour la construction des maisons, sera la propriété de l'association syndicale qui en assurera la gestion et l'entretien.

2.2. Chaque foyer aura la jouissance en propriété d'une parcelle de 200 m².

2.3. Tous les propriétaires des parcelles individuelles ou leurs représentants auront accès à toutes les parties détenues par l'ASL Hameau du Claux, que leurs parcelles soient ou non contiguës à ces parties.

ARTICLE 3 – VOIRIE

3. Le village est conçu comme un village piéton. L'usage des véhicules à l'intérieur y sera occasionnel.

3.1. Le sol des voies de l'écohamneau du «Claux» sera la propriété de l'association syndicale qui en assurera la gestion et l'entretien.

3.2. La voirie sera réalisée en castine (tout venant concassé et tassé). L'usage de l'asphalte y sera prohibé. Il en va de même pour le béton, hors nécessité de consolidation structurelle.

3.3. Les eaux de surface s'infiltreront directement et naturellement dans le sol au

travers des revêtements de voirie perméables. Cette mesure permet de ne pas engorger les canalisations communes lors des orages violents. Elle limite fortement la quantité d'eau évacuée vers les équipements communs.

3.4 Le stationnement des véhicules sera concentré sur plusieurs parkings collectifs, sous couvert végétal, en périphérie du hameau.

ARTICLE 4 – GESTION DES EAUX

Adduction

4.1. Toutes les parcelles sont prévues pour être raccordées à l'adduction d'eau du village Olmet et Villecun

4.2 L'écohameau vise à être relié, d'une manière complémentaire, à un réseau d'adduction en eaux brutes.

Assainissement

4.3 Absence d'eaux brunes : les toilettes sèches à litière bio-maîtrisée seront la règle incontournable. Le compostage de ces litières se fera dans des caissons protégés et étanches jusqu'à la phase de chauffe détruisant les coléiformes. La valorisation de ces déchets passera par une phase ultime en lombricompostage. La gestion de ce compostage sera sous la responsabilité de L'ASL Hameau du Claux

4.4 Les eaux grises seront récupérées collectivement et traitées par phyto-épuration dans l'enceinte de l'écohameau du «Claux». L'assainissement sera collectif selon la méthode de phytoépuration par filtres plantés. La méthode retenue suivra les recommandations des services du SPANC et les normes en vigueur. La gestion de ce système d'assainissement (entretien, suivi et contrôles) sera sous la responsabilité de L'ASL Hameau du Claux.

Eaux pluviales

4.5 Les eaux pluviales devront être récupérées individuellement, et les surplus seront gérés collectivement, sous la responsabilité de l'ASL, qui aura aussi la responsabilité des canalisations actuelles et futures). Toutes les parcelles devront être équipées d'une citerne non visible (dont le volume sera calculé en fonction des surfaces de toit) qui permettra la rétention et le stockage des eaux de pluie. Celles-ci pourront être valorisées pour les usages extérieurs et pour tous les usages intérieurs non-potables. L'utilisation de cette eau récupérée sera strictement séparée du réseau d'eau potable.

ARTICLE 5 - URBANISME

5.1. Terrasses et murettes

L'aménagement du hameau recherchera un impact minimum du bâti sur la configuration du terrain. Il respectera la structure en terrasses du terrain ainsi que les murettes en pierre sèche qui les soutiennent. Ces murettes seront restaurées chaque fois que nécessaire. Les murettes seront restaurées et entretenues par l'ASL.

5.2. Végétation

L'aménagement de l'écohameau du «Claux» devra préserver la végétation existante dans la plus grande mesure possible. Toute nouvelle implantation végétale sera réalisée avec des essences adaptées au climat et au sol et respectant l'équilibre de l'écosystème.

Une partie importante du terrain de l'écohameau sera dédiée à l'implantation de vergers, de potagers et de cultures d'agrément. L'ensemble de ces cultures seront conduites suivant les principes de l'agriculture biologique.

La priorité est donnée à l'usage interne des terres pour l'autoproduction : petite polyculture, petit élevage, et jardins collectifs ou partagés.

L'écohameau du «Claux» inclura des zones végétalisées qui apporteront un confort thermique et esthétique. Une zone naturelle boisée sera maintenue au Nord-ouest du terrain, en respectant les réglementations de protection incendie en vigueur.

5.3 Urbanisme

Les habitations de l'écohameau seront implantées selon un principe de densification, préservant néanmoins l'intimité (pas de vis-à-vis), l'exposition au sud, la quiétude, et la possibilité de démarrer sa construction sans être tributaire d'un trop grand nombre de constructeurs (imbrication des logements intelligente).

Les bâtisses seront réunies en îlots, avec continuité dans le bâti. Une place centrale sera bordée par une maison commune.

D'autres aménagements d'usage collectif sont envisagés comme des aires de jeux, un four banal avec fournil attenant, un théâtre de verdure ...

Des bâtiments à usage collectif sont aussi prévus (salle de réunions, chambres d'amis, buanderies communes, ateliers...) qui seront réservés en priorité aux activités collectives et non marchandes. Selon les moyens financiers, ces bâtiments seront réalisés par tranches.

ARTICLE 5 - LA PARCELLE

5.1. Droit au soleil.

Les constructions seront bioclimatiques. Le plan d'aménagement du site tient compte des besoins en énergie solaire en prévoyant les écarts nécessaires entre les maisons pour éviter un ombrage mutuel et assurer un ensoleillement optimal. Les zones constructibles tiennent compte de l'ombrage porté par les constructions proches, de manière à ce que cette ombre ne porte préjudice au fonctionnement des constructions attenantes. Les arbres ou plantations devront être choisis de façon à assurer aux parcelles attenantes un droit au soleil.

5.2 Clôtures et haies

La séparation des parcelles par des clôtures est interdite. Les seules clôtures autorisées seront destinées à contenir les animaux ou à protéger les cultures. Des haies végétales diversifiées, plessis ou petits murs en pierre sèche peuvent être envisagés dans le but de préserver des espaces intimes, d'assurer le confort visuel et esthétique, de fournir de l'ombre ou des brise-vents.

5.3. Entretien

Dans l'intérêt de tous chaque parcelle devra être soigneusement entretenue et débroussaillée et les haies élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

5.4 Produits de traitement et d'entretien

Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'usage de pesticides de synthèse (fongicides, herbicides, insecticides etc.) est interdit sur les parcelles privées, collectives, et dans les habitations. L'usage de pesticides naturels est autorisé, mais devra être raisonné. L'usage de produits d'entretien non biodégradables est prohibé.

5.5 Gestion des déchets

Les déchets seront triés et collectés selon les règles en vigueur dans la commune. Les déchets végétaux seront collectés par l'ASL Hameau du Claux, et compostés sur place.

ARTICLE 6 – LES CONSTRUCTIONS

6.1 Principes de construction

Les habitations de l'écohomeau seront construites selon les principes bioclimatiques, à partir de matériaux naturels, non toxiques, si possible d'origine locale (bois, terre crue, terre cuite, paille, chanvre, pierre...).

Le choix des matériaux devra prendre en compte l'énergie grise liée à leur fabrication et à leur transport.

Pour garantir l'esprit de bâtir sans uniformiser, en favorisant une architecture harmonieuse avec l'environnement, en recherchant l'unité dans la diversité, chaque projet de construction fera l'objet d'une concertation avec l'association syndicale. L'écohomeau du Claux mettra tout en oeuvre pour encourager l'auto-construction et les chantiers participatifs, mutualiser les outils et les compétences, favoriser l'appel à des matériaux et à des constructeurs/fournisseurs régionaux.

6.2 Emprise au sol et hauteur des maisons

L'emprise au sol sera limitée à 200 m² de surface de plancher. Toute autre demande sera étudiée par l'assemblée générale des associés.

Les maisons seront de plain-pied ou comporteront au maximum un étage.

6.3 Matériaux

Les matériaux autorisés sont les suivants

- Murs : pierre, bois, paille, terre et tout autre matériau affichant un bilan carbone faible et une résistance thermique intéressante.
- Façades : enduits terre ou couleur terre, enduits à la chaux, pierre, bardage bois, ou tout autre revêtement agréé par la commission des sites affichant un bilan carbone faible.
- Toitures : tuiles, végétal, bardeaux de bois
- Huisseries : les seuls matériaux autorisés sont le bois local, l'acier et le mixte bois/alu. En cas de récupération, les huisseries en bois exotiques sont tolérées. Celles en PVC, neuves ou récupérées, sont interdites

· Fondations, soubassement et murets en pierres du pays, le béton et les parpaings de ciment seront autorisés.

6.4 Fourniture énergétique

La consommation énergétique sera la plus basse possible, tendant vers la maison à énergie positive et ne dépassant pas 40 kW/h/m²/an (norme Effinergie).

L'abonnement individuel fourni par le réseau électrique sera limité à 3 kW/h pour un foyer de 4 personnes (modulable au-delà). En cas d'utilisation de matériel électrique professionnel, cette limite pourra être portée à 6 kw.

La puissance des locaux collectifs raccordés au réseau sera d'un maximum de 12 kW/h.

On souhaite développer à terme un équipement alternatif collectif (cogénération, biomasse, photovoltaïque...) pour alimenter les logements individuels et bâtiments communs.

6.5 Chauffage

Les maisons seront conçues suivant les principes du solaire passif et respecteront au minimum les normes BBC (basse consommation). Les systèmes de chauffage des logements et de l'eau chaude sanitaire devront faire appel aux énergies renouvelables (géothermie, solaire, bois, ...)