

ZAC du Clos du Bourg

Opération de centre-ville à OLIVET (45) Appel à CANDIDATURES – JANVIER 2022

Avis d'appel à candidatures d'équipes "architecte (s)/promoteur(s) "

Identification de l'organisme à l'initiative de l'appel à candidatures

SEMDO : 6, avenue Jean Zay – BP 85613 – 45056
ORLEANS CEDEX 1

Objet de l'appel à candidatures

La SEMDO, aménageur depuis 2016, de la ZAC du Clos du Bourg à Olivet, lance la commercialisation des trois premiers îlots et souhaite recueillir les candidatures d'équipes Architectes-Promoteur. Les îlots 1a - 1b et 2 seront attribués pour la réalisation de programmes de logements en accession dont les démarrages seront phasés sur une année.

Procédure de passation : La présente consultation concerne un appel à candidatures à destination d'équipes d'architectes-promoteur.

Phase 1 Candidature

Les candidats peuvent répondre dans le cadre d'un groupement conjoint.

Composition du groupement

Le groupement devra nécessairement comprendre à minima :

- Promoteurs, mandataire du groupement ayant plusieurs références d'intervention pour des programmes de 30 à 60 logements
- Architecte avec des références en logements neufs (programmes de 30 à 60 logements) :
 - Compétences de maîtrise d'œuvre en matière de développement durable (éco-construction, performance énergétique, ...)
 - L'équipe de maîtrise d'œuvre devra être décomposée et intégrer un bureau d'études environnementales.

Les équipes sont autorisées à répondre sur les 2 îlots.

Pour les îlots 1a-1b, chaque équipe devra proposer 3 architectes.

Pour l'îlot 2, chaque équipe devra proposer 2 architectes.

Sélection des candidats : pour les dossiers de candidatures conformes, les critères de sélection des candidats retenus sont les suivants :

1. La pertinence de la note sur deux pages maximum sur les outils et la méthodologie proposés pour réaliser un programme ambitieux et novateur
2. Les capacités professionnelles jugées sur la qualité des références de moins de 5 ans de programmes réalisés et/ou PC déposés présentées par l'équipe candidate.

3. Les capacités techniques pour l'exécution du projet jugées par la pertinence de la composition de l'équipe et de la qualité des intervenants
4. Appréciation des attendus de l'opération et du marché du logement
5. Les capacités financières requises, évaluées au regard du chiffre d'affaires et des bilans présentés par l'opérateur et l'architecte portant sur les trois dernières années.

4 équipes avec 2 architectes chacune seront sélectionnées pour les îlots 1a -1b

4 équipes avec 1 architecte chacune seront sélectionnées pour l'îlot 2.

Elles seront invitées à présenter une offre en phase 2.

Phase 2 Offre

Pour les offres conformes, les critères de sélection sont les suivants :

1. La qualité architecturale du projet,
2. Le respect des objectifs du CCPAUPE et du cahier des charges de la consultation.
3. La typologie et la qualité des logements proposés
4. Les innovations présentées dans le cadre de la transition écologique et énergétique
5. Eléments financiers : le ratio du coût des travaux et le prix de vente TTC au m²

Mise à disposition du dossier

Le dossier de consultation est mis à disposition gratuitement sur le site internet suivant : www.semdo.fr/appels-doffre/ rubrique Appels d'offres Promoteurs

Date limite de remise des candidatures :

25 février 2022 à 16 h00.

Les équipes retenues à l'issue de la première phase devront remettre une proposition complète pour **le 6 mai 2022.**

Modalités de remise des candidatures

La remise des candidatures se fera obligatoirement par mail aux adresses suivantes :

d.dauvillier@semdo.fr copie l.chateigner@semdo.fr

Renseignements complémentaires : les candidats doivent adresser une demande écrite à l'attention de Daniela DAUVILLIER à l'adresse suivante : d.dauvillier@semdo.fr / Tél : 02 38 78 00 74.



CAHIER DES CHARGES

CONTEXTE

Depuis 2016 la SEMDO réalise l'aménagement de la ZAC du Clos du Bourg, dans le centre-ville d'Olivet.

Les ambitions portées par la ville sont de faire revenir les familles en centre-ville, de proposer des logements de qualité permettant un confort d'usage et de vie, d'implanter des activités à rez-de-chaussée le long de la boucle commerciale pour conforter et compléter l'offre commerciale existante.

Au regard de ces objectifs, il a été décidé de lancer un appel à candidature afin de proposer, pour les trois îlots de logements accompagnant la création du mail une réponse innovante et qualitative.

PROGRAMME

Identification de l'opération

Localisation : « **ZAC Clos du Bourg** » à Olivet – **Ilots 1a, 1b et 2** (terrains de 1 874 m², 1 769 m² et 2 155 m² respectivement)

Situés en plein centre-ville d'Olivet, ces îlots sont ceux qui jalonnent le futur mail planté, aménagement phare de l'opération du Clos du Bourg.

Description de l'opération : *Réalisation de deux programmes immobiliers sur les trois îlots 1a, 1b et 2 d'une SDP de, respectivement, 2 450 m², 2 000 m² et 1 750 m² (logements, seul l'îlot 1a comprend 100 m² de surface d'activités en RDC)*

Prix d'acquisition du foncier : 350 €HT le m² de SDP.

Parti architectural

- Cohérence du projet avec son environnement urbain :

Ces îlots représentent les îlots majeurs de l'opération du Clos du Bourg de par leurs situations stratégiques. Accompagnant la création du mail, ils devront être exemplaires dans leur capacité à incarner le renouveau du centre-ville à travers une architecture élégante et généreuse ouverte sur les espaces publics auxquels ils s'adressent. Ces îlots devront articuler le nouveau cœur urbain du Clos du Bourg avec le tissu existant dans une cohérence globale. Les orientations architecturales et les attendus sont décrits dans le cadre du CPAUPE de la ZAC et devront être repris dans les réponses des candidats.

- L'architecture :

L'écriture architecturale devra être contemporaine, sobre et qualitative.

- Traitement des espaces extérieurs :

Une grande attention devra être portée à l'accroche avec l'existant et au traitement des espaces extérieurs (cœur d'îlot)



ZAC DUCLOS DU BOURG à Olivet

ILOT 1a/ILOT 1b

Cadre commun de présentation des groupements candidats à remplir obligatoirement :

- Composition de l'équipe
- Liste des principales références
- Sélection des références spécifiques (5 par Architecte + 5 pour l'opérateur immobilier)



Composition de l'équipe

Opérateur immobilier (Promoteur, Bailleur, Investisseur, ...) : *à renseigner*

Architecte : *à renseigner*

Maître d'œuvre compétent en matière de développement durable : *à renseigner*

Autres Maîtres d'œuvre (BET Fluide,thermique,structure, paysagiste ...) *à renseigner*

Liste des cinq références de l'opérateur immobilier

	Intitulé de l'opération	Maîtrise d'œuvre		Programme		Date de livraison	Montant des travaux HT
		Architecte	Autres membres de l'équipe de maîtrise d'Oeuvre	Type de Logement (Accession/locatif/social)	m ² SDP logements		
1							
2							
3							
4							
5							

Liste des cinq références de l'architecte 1

	Intitulé de l'opération	Maître d'ouvrage	Autres membres de l'équipe de Maîtrise d'œuvre	Programme		Date de livraison	Montant des travaux HT
				Type de Logement (Accession/locatif/social)	m ² SDP logements		
1							
2							
3							
4							
5							

Liste des cinq références de l'architecte 2

	Intitulé de l'opération	Maître d'ouvrage	Autres membres de l'équipe de Maîtrise d'œuvre	Programme		Date de livraison	Montant des travaux HT
				Type de Logement (Accession/locatif/social)	m ² SDP logements		
1							
2							
3							
4							
5							

Liste des cinq références de l'architecte 3

	Intitulé de l'opération	Maître d'ouvrage	Autres membres de l'équipe de Maîtrise d'œuvre	Programme		Date de livraison	Montant des travaux HT
				Type de Logement (Accession/locatif/social)	m ² SDP logements		
1							
2							
3							
4							
5							

Liste des principales références des autres maîtres d'œuvre

	Intitulé de l'opération	Maître d'ouvrage	Architecte	Programme		Date de livraison	Montant des travaux HT
				Type de Logement (Accession/locatif/social)	m ² SDP logements		
1							
2							
3							
4							
5							

ILLUSTRATIONS

Maîtrise d'œuvre (équipe) :		Caractéristiques principales de l'opération de logements :	à renseigner
- Architecte	à renseigner		
- BET Fluides	à renseigner		
- BET Structure	à renseigner		
- BET développement durable	à renseigner		
- Paysagiste	à renseigner		
Type de programme de logement : (locatif, accession social, ...)	à renseigner	Particularités en termes de développement durable : (éco-construction, performance énergétique, ...)	à renseigner
Typologie des logements :	à renseigner	Prix de vente (ou de location) HT au m ² :€ (/ an) à renseigner
Superficie du projet (m ² SDP) :	à renseigner		
- m ² logements	à renseigner		
Date de livraison :	à renseigner	Types de montage :	à renseigner
Montant des travaux HT :	à renseigner	Stade d'avancement :	à renseigner

Référence n°2 de l'opérateur immobilier

Intitulé de l'opération :

à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maîtrise d'œuvre (équipe) :		Caractéristiques principales de l'opération de logements :	à renseigner
- Architecte	à renseigner		
- BET Fluides	à renseigner		
- BET Structure	à renseigner		
- BET développement durable	à renseigner		
- Paysagiste			
Type de programme de logement : (locatif, accession social, ...)	à renseigner	Particularités en termes de développement durable : (éco-construction, performance énergétique, ...)	à renseigner
Typologie des logements :	à renseigner	Prix de vente (ou de location) HT au m ² :€ (/ an) à renseigner
Superficie du projet (m ² SDP) :	à renseigner		
- m ² logements	à renseigner		
Date de livraison :	à renseigner	Types de montage :	à renseigner
Montant des travaux HT :	à renseigner	Stade d'avancement :	à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maîtrise d'œuvre (équipe) :		Caractéristiques principales de l'opération de logements :	à renseigner
- Architecte	à renseigner		
- BET Fluides	à renseigner		
- BET Structure	à renseigner		
- BET développement durable	à renseigner		
- Paysagiste	à renseigner		
Type de programme de logement : (locatif, accession social, ...)	à renseigner	Particularités en termes de développement durable : (éco-construction, performance énergétique, ...)	à renseigner
Typologie des logements :	à renseigner	Prix de vente (ou de location) HT au m ² :€ (/ an) à renseigner
Superficie du projet (m ² SDP) :	à renseigner		
- m ² logements	à renseigner		
Date de livraison :	à renseigner	Types de montage :	à renseigner
Montant des travaux HT :	à renseigner	Stade d'avancement :	à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maîtrise d'œuvre (équipe) :		Caractéristiques principales de l'opération de logements :	à renseigner
- Architecte	à renseigner		
- BET Fluides	à renseigner		
- BET Structure	à renseigner		
- BET développement durable	à renseigner		
- Paysagiste	à renseigner		
Type de programme de logement : (locatif, accession social, ...)	à renseigner	Particularités en termes de développement durable : (éco-construction, performance énergétique, ...)	à renseigner
Typologie des logements :	à renseigner	Prix de vente (ou de location) HT au m ² :€ (/ an) à renseigner
Superficie du projet (m ² SDP) :	à renseigner		
- m ² logements	à renseigner		
Date de livraison :	à renseigner	Types de montage :	à renseigner
Montant des travaux HT :	à renseigner	Stade d'avancement :	à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maîtrise d'œuvre (équipe) :		Caractéristiques principales de l'opération de logements :	à renseigner
- Architecte	à renseigner		
- BET Fluides	à renseigner		
- BET Structure	à renseigner		
- BET développement durable	à renseigner		
- Paysagiste	à renseigner		
Type de programme de logement : (locatif, accession social, ...)	à renseigner	Particularités en termes de développement durable : (éco-construction, performance énergétique, ...)	à renseigner
Typologie des logements :	à renseigner	Prix de vente (ou de location) HT au m ² :€ (/ an) à renseigner
Superficie du projet (m ² SDP) :	à renseigner		
- m ² logements	à renseigner		
Date de livraison :	à renseigner	Types de montage :	à renseigner
Montant des travaux HT :	à renseigner	Stade d'avancement :	à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maître d'ouvrage : *à renseigner*

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides *à renseigner*

- BET Structure *à renseigner*

-BET développement durable *à renseigner*

- Paysagiste *à renseigner*

Type de programme de logement : *à renseigner*

(locatif, accession social, accession ...)

Typologie des logements : *à renseigner*

Superficie du projet (m² SDP) : *à renseigner*

- m² logements *à renseigner*

Date de livraison : *à renseigner*

Montant des travaux HT : *à renseigner*

Caractéristiques principales de l'opération de logements :

à renseigner

Particularités en termes de développement durable :

(éco-construction, performance énergétique, ...)

à renseigner

Types de missions :

à renseigner

Stade d'avancement :

à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner
- BET Structure à renseigner
- BET développement durable à renseigner
- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner
(locatif, accession social, accession...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner
- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner
(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner
- BET Structure à renseigner
- BET développement durable à renseigner
- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner
(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner
- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner
(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maître d'ouvrage :	à renseigner		
Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :		Caractéristiques principales de l'opération de logements :	à renseigner
- BET Fluides	à renseigner		
- BET Structure	à renseigner		
- BET développement durable	à renseigner		
- Paysagiste	à renseigner		
Type de programme de logement : (locatif, accession social, ...)	à renseigner	Particularités en termes de développement durable : (éco-construction, performance énergétique, ...)	à renseigner
Typologie des logements :	à renseigner		
Superficie du projet (m ² SDP) :	à renseigner		
- m ² logements	à renseigner		
Date de livraison :	à renseigner	Types de missions :	à renseigner
Montant des travaux HT :	à renseigner	Stade d'avancement :	à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner
- BET Structure à renseigner
- BET développement durable à renseigner
- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner
(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner
- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner
(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner
- BET Structure à renseigner
- BET développement durable à renseigner
- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner
(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner
- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner
(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : *à renseigner*

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides *à renseigner*- BET Structure *à renseigner*- BET développement durable *à renseigner*- Paysagiste *à renseigner*Type de programme de logement : *à renseigner*

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : *à renseigner*Superficie du projet (m² SDP) : *à renseigner*- m² logements *à renseigner*Date de livraison : *à renseigner*Montant des travaux HT : *à renseigner*Caractéristiques principales de l'opération de logements : *à renseigner*Particularités en termes de développement durable : *à renseigner*

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : *à renseigner*Stade d'avancement : *à renseigner*

ILLUSTRATIONS

 Maître d'ouvrage : à renseigner

Autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe) :

- BET Fluides à renseigner

- BET Structure à renseigner

- BET développement durable à renseigner

- Paysagiste à renseigner

Type de programme de logement : à renseigner

(locatif, accession social, ...)

Typologie des logements : à renseigner

Superficie du projet (m² SDP) : à renseigner- m² logements à renseigner

Date de livraison : à renseigner

Montant des travaux HT : à renseigner

Caractéristiques principales de l'opération de logements : à renseigner

Particularités en termes de développement durable : à renseigner

(éco-construction, performance énergétique, ...)

Types de missions : à renseigner

Stade d'avancement : à renseigner

ZAC CLOS DU BOURG – PLAN MASSE



Présentation de la ville d'Olivet :



Olivet occupe une position stratégique et privilégiée au cœur du grand marché européen, à la confluence de deux espaces économiques puissants et en plein essor : le Val de Loire et le bassin Parisien.

Olivet peut se prévaloir, à l'instar de la région Centre, d'un climat social qui compte parmi les plus calmes de France, mais aussi d'un faible turnover de la population active par rapport à la moyenne nationale.

À une heure de Paris, la ville est desservie par un réseau routier dense (trois autoroutes et quatre routes nationales) et bénéficie de liaisons ferroviaires permettant de relier rapidement les aéroports parisiens et les ports maritimes de l'Atlantique et de la Manche.

Les principales villes européennes, comme Londres, Amsterdam, Bruxelles, Francfort, Genève, Milan, Turin, Madrid ou Barcelone, se trouvent à moins de 4 heures.

Olivet est une ville en perpétuel mouvement qui offre à ses habitants de nombreuses infrastructures de qualité, tout en conservant un esprit campagne, avec de nombreux espaces naturels, une zone agricole protégée, et un engagement de longue date en faveur du développement durable.

Le Loiret est au cœur de l'identité de la ville. Cette rivière paisible, résurgence de la Loire, avec sa source fameuse et ses moulins réputés, vestiges de l'époque des moines bâtisseurs, offre aux promeneurs, pêcheurs, peintres ou avironneurs un écrin magnifique et préservé.

Olivet compte aujourd'hui 23 667 habitants, ce qui fait d'elle la deuxième ville du département du Loiret. Elle croît à un rythme régulier et maîtrisé, avec la perspective d'une population de 24 000 habitants en 2030.

Si le cadre de vie exceptionnel d'Olivet est indubitablement lié aux bords du Loiret, le développement d'équipements publics de qualité explique également l'attrait et l'afflux constant de population. Olivet dispose notamment d'une piscine couverte moderne et fonctionnelle en centre-ville, d'une autre découverte dans le parc du Poutyl, d'une bibliothèque, d'un théâtre de verdure, d'un centre culturel entièrement rénové bénéficiant d'une grande salle de spectacle et d'un conservatoire.

Du point de vue économique, Olivet représente aujourd'hui 6 % des emplois de la métropole ORLEANS-METROPOLE avec un accroissement de 7 % depuis 2006. La majorité des emplois est située dans les parcs d'activités.

La ZAC du Clos du Bourg :

La ville a souhaité accompagner et encadrer le développement de son centre-ville par un projet cohérent sur un périmètre de sept hectares.

Le projet permettra d'ouvrir le centre-ville tout en reliant les trois pôles majeurs entre eux :

- l'axe commerçant de la rue Marcel Belot ;
- le centre administratif avec l'Hôtel de ville, la bibliothèque ;
- l'espace culturel et de loisirs organisé autour du parc du Poutyl.

Il est de nature à créer un nouveau paysage urbain et à mieux répondre aux attentes des habitants en permettant la création de logements en centre-ville, en rééquilibrant l'offre scolaire sur le territoire et en promouvant la place du végétal en cœur de ville.



Par cet Appel à candidatures sur les trois lots accompagnant la création du mail planté, OLIVET vous propose de participer à son projet de porter une image forte, symbole de renouveau en termes de qualité, d'accès et de déplacement, d'aménagement des espaces publics, de renforcement de l'animation et de la centralité



OLIVET

ZAC CLOS DU BOURG

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

08 décembre 2018

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

VILLE D'OLIVET

283, rue du Général de Gaulle
45160 Olivet
Tel. : +33 (0) 2 38 69 83 00

AMÉNAGEUR : SEMDO

6, avenue Jean Zay - BP 85613
45056 Orléans - Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 38 78 00 22

MAÎTRISE D'ŒUVRE :

D & A

Architecture Urbanisme Paysage Infrastructures

10, Villa Nieuport
75013 Paris
Tél. : +33 (0)1 40 09 64 24

NEVEUX & ROUYER

Paysagiste

27 Avenue de Paris
78000 Versailles
Tel. : +33 (0)1 40 53 33 30

PRÉAMBULE

Le présent Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) a pour objectif de définir les directives visant à garantir la cohérence globale du projet urbain du **Clos du Bourg** à travers les différentes opérations immobilières qui seront réalisées.

Les prescriptions contenues dans le présent CPAUPE complètent le PLU.

Elles affirment des intentions spatiales, fonctionnelles et environnementales tout en apportant des précisions sur la faisabilité du projet au regard des objectifs de densité et du découpage en lots.

Elles proposent aussi des principes volumétriques (implantation, composition, hauteur...) cohérents avec le projet urbain.

Ces prescriptions sont applicables à tous les lots (sauf prescriptions spécifiques à un secteur en particulier). Elles sont complétées par les fiches de lots.

Ce cahier a vocation à être évolutif. Des études parallèles sont ou peuvent être lancées par le maître d'ouvrage selon les problématiques rencontrées ou les besoins du projet. Les conclusions et résultats de ces études pourront amener la maîtrise d'ouvrage et sa maîtrise d'œuvre à des inflexions, des adaptations du projet sur des points particuliers, sans pour autant remettre en cause l'équilibre et la philosophie générale de l'opération.

Par ailleurs, le présent cahier pourra être amendé afin de bénéficier de retours d'expériences et d'idées pertinentes rencontrées lors de la réalisation des différentes opérations immobilières.

Ce document est constitué de trois parties :

- **La première partie : contexte & projet urbain**

Elle présente le contexte général dans lequel le projet s'inscrit. Elle permet aux concepteurs de prendre connaissance du projet urbain dans sa globalité.

- **La deuxième partie : prescriptions générales**

Elle définit les intentions spatiales et fonctionnelles générales au regard des objectifs de densité et du découpage en lots du projet. Ces prescriptions sont applicables sur tous les lots de la ZAC.

- **La troisième partie : prescriptions spécifiques (fiches thématiques)**

Elle définit un ensemble d'ambitions, relatives à plusieurs thématiques, auxquelles les opérations de constructions sont amenées à répondre, selon le cas, de façon obligatoire (socle commun) ou incitative.

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : CONTEXTE & PROJET URBAIN

1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

- 8 1.1. LE CLOS DU BOURG : DU VILLAGE-RUE AU CENTRE-VILLE
- 10 1.2. L'ACCESSIBILITÉ DU CENTRE-VILLE, QUELLE PLACE POUR LE PIÉTON ?
- 12 1.3. UN SITE URBAIN ET PAYSAGER

2. LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE DE LA ZAC

- 14 2.1. LE PÉRIMÈTRE ET LE PROGRAMME
- 16 2.2. LE MAIL ET LA BOUCLE COMMERCIALE
- 18 2.3. RECOUDRE LA VILLE SUR LA VILLE

DEUXIÈME PARTIE : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

- 24 1. LES EMPRISE DES ÎLOTS
- 26 2. L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE
- 28 3. L'ÉPANNELAGE
- 30 4. LES RÈGLES D'IMPLANTATION SUR L'ESPACE PUBLIC
- 32 5. LES ACCÈS, DESSERTE ET STATIONNEMENT
- 34 6. LES CLÔTURES

TROISIÈME PARTIE : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

38 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES - MODE D'EMPLOI

1. UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE QUALITATIVE ET SPÉCIFIQUE AU CLOS DU BOURG

- 40 1.1. LA QUALITÉ DU LOGEMENT
- 42 1.2. LE TRAITEMENT DES FAÇADES
- 44 1.3. LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES
- 46 1.4. LES TOITURES

2. UN TRAITEMENT QUALITATIF DE L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

- 2.1. LE TRAITEMENT DU SEUIL :
 - 48 2.1.1. IMPLANTATION EN ALIGNEMENT
 - 50 2.1.2. IMPLANTATION EN RETRAIT
- 52 2.2. MOBILITÉ DOUCE ET MODES ALTERNATIFS
- 54 2.3. LES FAÇADES DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS : COMMERCE/SERVICES
- 56 2.4. LA QUALITÉ DU STATIONNEMENT DES VÉHICULES PRIVÉS

3. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU PROJET

- 58 3.1. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE
- 60 3.2. LA PALETTE VÉGÉTALE
- 62 3.3. LES CLÔTURES
- 64 3.4. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- 66 3.5. LES RESSOURCES LOCALES : TERRE, VÉGÉTATION ET FAUNE

PREMIÈRE PARTIE
**CONTEXTE &
PROJET URBAIN**

1. CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1. LE CLOS DU BOURG : DU VILLAGE-RUE AU CENTRE-VILLE

Olivet s'est historiquement développé principalement le long de la rue Marcel Belot (RD 920).

L'urbanisation est restée relativement mesurée jusqu'à la seconde moitié du XXe siècle. Les constructions étaient alors essentiellement concentrées le long des actuelles rues Marcel Belot et du Général de Gaulle.

Par la suite, les terrains agricoles ont progressivement laissé place aux constructions de maisons et de petits collectifs édifiés par opérations de lotissements successifs (1967 autour de la rue des Capucines puis de manière très intense à partir de 1979).

Parallèlement à cette expansion importante sur des terrains champêtres, le centre-ville a fait l'objet d'opérations immobilières ponctuelles, sans cohérence et sans intégration dans le tissu urbain. Seule l'opération immobilière qui a accompagné la création de la place Louis Sallé en 1987 a traduit une volonté de repenser l'urbanisme du centre-ville.

Le tissu commercial est resté essentiellement implanté le long de l'axe historique entre le pont du Maréchal Leclerc qui enjambe le Loiret au nord jusqu'à la rue Paulin Labarre au sud. Le centre de gravité y est matérialisé par la place Louis Sallé.

Parallèlement, les équipements publics se sont développés un peu plus à l'ouest, autour de la propriété du château du Poutyl acquise en 1941 par la mairie. On y retrouve notamment la mairie, le Parc du Poutyl, les écoles maternelle et élémentaire, la piscine de plein air, le théâtre de plein air et la bibliothèque.

Bien que distants de seulement 300 m, les équipements publics et les commerces du centre-ville communiquent très difficilement. Le réseau viaire existant est constitué de rues et de venelles étroites. Les espaces publics y sont peu lisibles et n'encouragent pas la pratique piétonne du centre-ville.

La disposition des constructions sur la commune fait apparaître les trois types d'urbanisation qui composent Olivet :

- Les fronts bâtis qui se sont développés le long des deux axes principaux : la rue du Général de Gaulle sur un axe Est/Ouest et particulièrement la rue Marcel Belot qui relie Olivet à Orléans sur un axe Nord/Sud;
- Le tissu pavillonnaire diffus, qui a été édifié par opérations de lotissements successifs sur les terres agricoles pendant la seconde moitié du XXe siècle;
- Les grandes emprises des zones commerciales et d'activités.



L'empreinte des constructions révèle les différentes morphologies urbaines

place Louis Sallé

Mairie



Vue aérienne du centre-ville de nos jours



Photographie aérienne - 2013



Photographie aérienne - 1961



Carte Etat Major - 1866

1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1.2. L'ACCESSIBILITÉ DU CENTRE-VILLE, QUELLE PLACE POUR LE PIÉTON ?

Le centre-ville d'Olivet jouit d'une situation privilégiée en bordure du Loiret, à moins de 5 km du centre d'Orléans. Les axes secondaires rayonnent à partir du centre-ville en assurant à la fois une bonne desserte de la commune et un accès facile aux grands axes de circulation de l'A10, la RD2020 et la RD2271.

L'attractivité du centre-ville dépend pour partie de l'accessibilité automobile aux équipements et commerces. Plusieurs parkings publics ont été réalisés en ce sens et totalisent une offre de près de 430 places en aérien localisées à proximité immédiate.

Cependant, les rues du centre-ville sont constituées de voies souvent étroites, fonctionnant à sens unique ou en impasse: les deux rues principales (Marcel Belot et De Gaulle) sont également les plus anciennes et sont bordées par des constructions à l'alignement.

Leurs gabarits étroits contraignent les espaces publics à des chaussées en sens unique et des trottoirs restreints. Les lotissements successifs de la 2^{de} moitié du XX^e siècle ont également été conçus à partir de voies à sens unique ou en impasse.

L'offre généreuse en stationnements publics est donc contrebalancée par des voies étroites à sens unique qui rendent difficile la circulation.

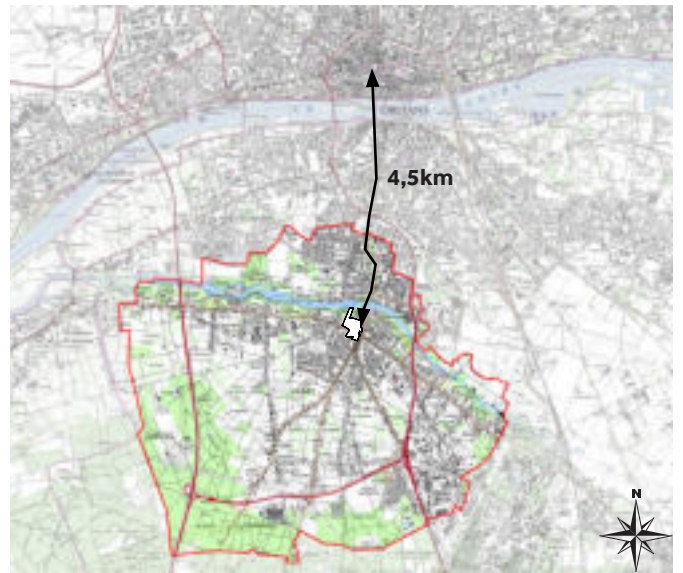
Le fonctionnement automobile du centre-ville dans un espace public très contraint a également un impact négatif sur la place du piéton. Celui-ci en vient à devoir traverser des espaces où il n'a pas sa place (parking par exemple) ou à emprunter des trottoirs étroits qui longent la circulation automobile parfois dense.

Il n'existe pas de cheminement piéton à la fois visible et confortable qui relie les commerces de la rue Marcel Belot aux équipements du Poutyl pourtant tout proches.

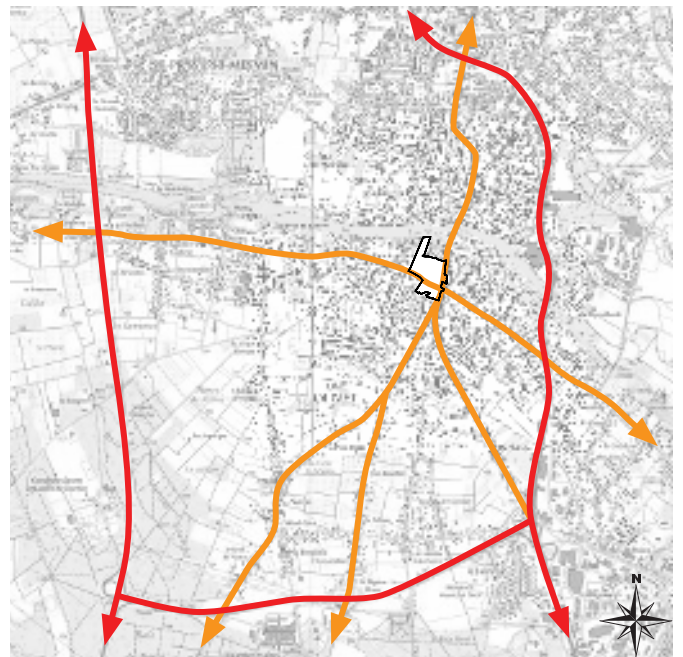
Les caractéristiques spatiales et fonctionnelles des espaces publics entraînent donc un usage excessif de la voiture au détriment de la pratique piétonne. Celle-ci ne pourra se développer qu'avec la mise en place de circulations douces plus confortables et surtout lisibles.

De la place Louis Sallé à la mairie, le trajet du piéton est illisible, alternant chicanes, ruelles et traversées de parking.





une situation privilégiée au sud d'Orléans



Les grands axes de la commune d'Olivet

La lecture des espaces publics du Clos du Bourg montre une prédominance de la voiture sur le piéton



1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1.3. UN SITE URBAIN ET PAYSAGER

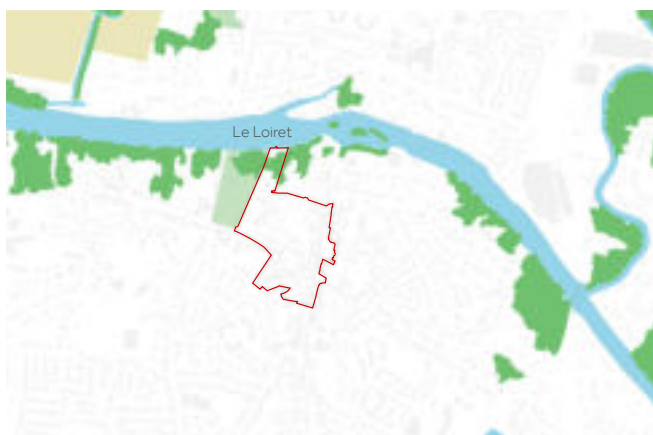
Implanté au coeur d'Olivet, le Clos du Bourg bénéficie aussi bien des avantages du centre-ville que des qualités paysagères du parc du Poutyl et du Loiret.

Cette dualité constitue un atout fort pour le site et reste pourtant peu exploitée jusqu'ici. Le projet du Clos du Bourg doit permettre de faire émerger un urbanisme à l'échelle du centre-ville qui combine à la fois urbanité et paysage.

La structure parcellaire en lanières du Clos du Bourg est caractéristique du développement urbain français : parcelles en lanières étroites et longues avec bâti à l'alignement sur rue héritée du développement de l'habitat du XIX^e siècle. Cette disposition a façonné de vastes intérieurs d'îlots non bâtis, aujourd'hui sous-occupés et peu entretenus du fait de la moindre appropriation de jardins tout en longueur, autrefois occupés en grande partie par vergers et potagers.

Une fois qu'on est dans le Clos du Bourg, l'ambiance paysagère est marquée par cette sous-densité bâtie et la grande présence du végétal. Celui-ci est perceptible sur l'ensemble du site : plantations des jardins privés, haies le long des venelles arbres imposants et parc du Poutyl.

Enfin, les murs qui accompagnent le parcellaire en lanières définissent également une identité du site en coeur d'îlot.



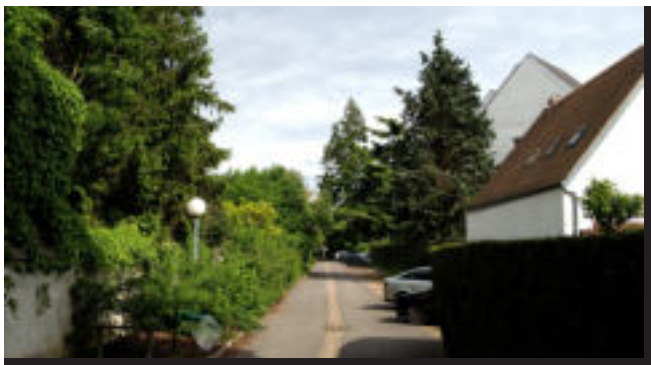
En centre-ville, les espaces naturels longent le Loiret



Le grand paysage autour d'Olivet



La trame parcelaire en lanières est très présente



Le végétal dans le Clos du Bourg

2. LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE DE LA ZAC

2.1. LE PÉRIMÈTRE ET LE PROGRAMME

Le projet du Clos du Bourg s'articule autour des rues «historiques» du centre-ville :

- La rue Marcel Belot et la place Louis Sallé à l'est;
- La rue du Général de Gaulle au sud;
- La rue Paul Genain à l'ouest et au nord.

Le site est aujourd'hui constitué d'un tissu hétéroclite d'arrières de parcelles peu densément urbanisées, occupées de bâtiments annexes, de garages, de jardins, de friches et de quelques maisons et immeubles collectifs.

Le projet du Clos du Bourg s'appuie sur les atouts forts de ce site et vise à offrir une dynamique nouvelle au centre-ville.

Il prévoit la réalisation d'espaces publics structurants qui amélioreront la lisibilité et la cohérence des espaces publics. Ceux-ci permettront au piéton de se déplacer en sécurité dans un aménagement qualitatif tout en maintenant l'accessibilité automobile du centre-ville.

La réalisation des espaces publics s'accompagne d'un programme de logements collectifs ainsi que de commerces/services implantés en rez-de-chaussée des constructions en continuité avec la rue Marcel Belot.



2. LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE DE LA ZAC

2.2. LE MAIL ET LA BOUCLE COMMERCIALE

Le mail

Le centre-ville d'Olivet est organisé autour de deux pôles distants à la fois proches et déconnectés :

- À l'est du Clos du Bourg, l'activité commerçante se déploie sur la rue Marcel Belot et la place Louis Sallé;
- À l'ouest, de nombreux équipements publics sont regroupés autour du parc du Poutyl : mairie, écoles maternelle et élémentaire, parc, théâtre de plein air, piscine, bibliothèque.

Entre les deux, le manque de connections et de lisibilité des espaces publics engendre un sentiment de distance qui favorise l'utilisation de la voiture pour aller de l'un à l'autre.

La création d'un large mail a pour objectif de créer un lien fort et lisible entre les commerces de la rue Marcel Belot et les équipements publics regroupés autour du parc du Poutyl.

Orienté sur la trame du parcellaire existant, le mail permettra de structurer le centre-ville autour d'un espace qualitatif, d'ouvrir des perspectives vers le parc du Poutyl, de mettre en scène la place Louis Sallé, de tisser des liens favorisant la pratique piétonne des espaces publics du centre-ville.

D'une largeur variant de 12 à 24 m, ce mail offrira un lieu de promenade généreux où l'absence de circulation automobile sur la majeure partie renforcera la qualité d'usage.

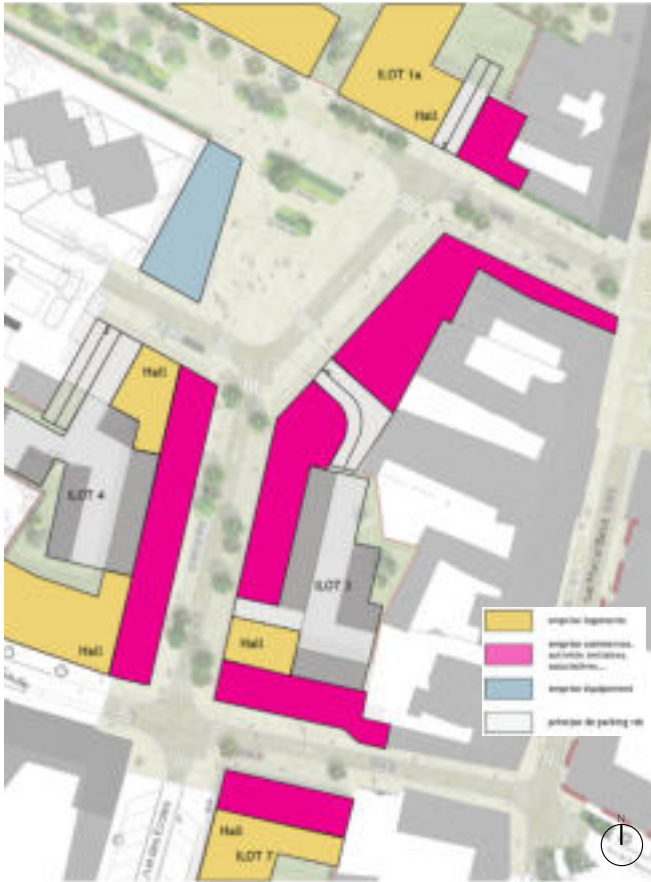
Le traitement paysager permettra également d'accompagner la transition végétale vers le parc du Poutyl tout en offrant des espaces propices à la détente.

La boucle commerciale

Afin de conforter l'attractivité du centre-ville, il est prévu qu'une « boucle commerciale » constituée de commerces, d'activités et de petits équipements complète l'offre existante.

Cette boucle qui reliera la rue Marcel Belot à la rue du Général de Gaulle empruntera une partie du mail et s'ouvrira sur une place faisant écho à la place Louis Sallé.

La boucle commerciale sera accessible aux véhicules par une voie circulaire à sens unique. Des places de stationnement seront réparties ponctuellement le long de cette voie.



Affectation des RdC au niveau de la boucle commerciale



Connecter commerces et équipements par un mail généreux



Le mail ouvrira la place Louis Sallé sur la boucle commerciale, le parc et les équipements du Poutyl

2.3. RECOUDRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recoudre le tissu urbain

L'opération du Clos du Bourg s'inscrit dans une logique de recomposition urbaine permettant de recoudre un urbanisme morcelé.

Les espaces publics sont hiérarchisés en fonction de leurs proportions et de leurs usages :

- Les espaces structurants (places et mail) redonnent de la lisibilité au centre-ville et organisent son fonctionnement;
- Le réseau primaire (rues Paul Genain, De Gaulle et Marcel Belot) délimite l'emprise du centre-ville et le connecte au reste de la ville;
- Les réseaux secondaires constitués des rues Victor Manche, du Clos du Poutyl et de nouveaux passages assurent un maillage local en gardant un esprit plus confidentiel.

Le projet s'appuie sur les lignes de force du site. Il est composé en cohérence avec le parcellaire existant et en reprend l'orientation est / ouest.

La trame d'espaces publics reprend et développe le réseau de venelles existantes.

La place du végétal dans l'opération participe à l'identité du centre-ville (arbres remarquables, associations murs de clôtures et de haies).

Les nouvelles constructions sur les rues Paul Genain et De Gaulle s'inscrivent dans une logique de continuité urbaine avec l'existant.

Porter une image forte symbole de renouveau

> En termes de qualité.

Les espaces structurants du mail et de la boucle commerciale sont caractérisés par des espaces publics qualitatifs mêlant minéral et végétal.

Les constructions qui les accompagnent doivent être elles aussi porteuses d'une image architecturale qualitative et caractéristique du renouveau du centre-ville.

> En termes d'accessibilité et de déplacement.

L'opération va permettre de renforcer le maillage du secteur en retrouvant des connections avec le tissu urbain. Suivant leur localisation, ce maillage porte sur les circulations automobiles, les modes doux ou les espaces partagés.

> En termes d'aménagement des espaces publics.

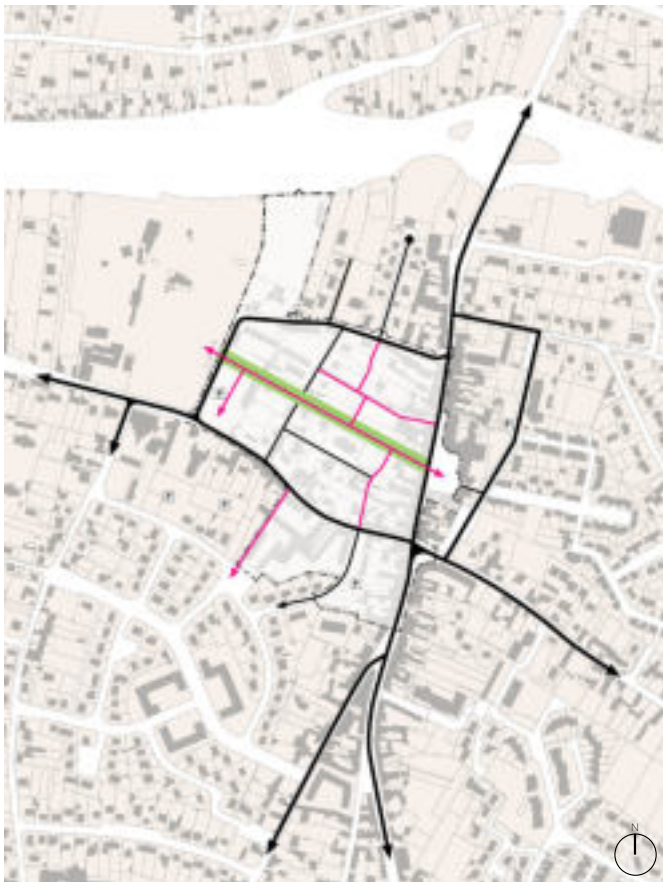
Le projet permet l'aménagement ou le réaménagement d'une trame d'espaces publics qui redonnent une lisibilité au centre-ville.

Cette trame d'espaces publics est largement paysagée et permet de rendre ce site à l'agrément des habitants.

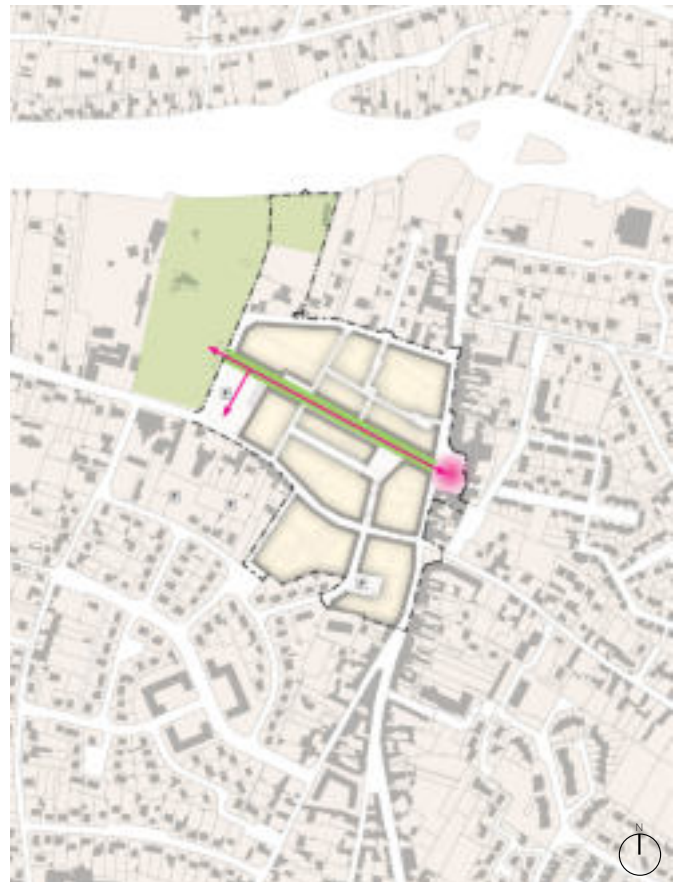
> En termes de renforcement de l'animation et de la centralité.

L'opération contribue au renforcement du territoire du centre-ville. Cela se traduit par :

- La résorption des discontinuités urbaines, grâce à une meilleure lecture des espaces publics, à la création de liaisons urbaines et végétales;
- La densification de la zone, aujourd'hui sous-utilisée, sur un foncier à fort potentiel.



Le maillage tisse de nouveaux liens avec le centre-ville



Les îlots articulent bâti existant et constructions nouvelles



Le projet Clos du Bourg retisse des liens au coeur du centre-ville

DEUXIÈME PARTIE
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES - MODE D'EMPLOI

Les prescriptions générales sont des préconisations applicables sur tous les îlots de la ZAC. Elles affirment des intentions spatiales et fonctionnelles au regard des objectifs de densité et du découpage en lots du projet.

Ces prescriptions définissent notamment des règles générales d'implantation, d'accès, de stationnement. Elles proposent également des principes volumétriques (épannelage, constructibilité...) cohérents avec le projet urbain.

Ces prescriptions sont complétées par des fiches de lots.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

1. L'EMPRISE DES ÎLOTS

Le projet du clos du Bourg totalise 10 îlots qui se répartissent en deux typologies :

- les îlots 1a à 7 accompagnent la création du mail et de la boucle commerçante. Ils ont vocation à créer de nouveaux fronts bâtis et marqueront le renouveau du centre-ville;
- les îlots 8 et 9 complètent le projet du Clos du Bourg tout en assurant la transition avec les constructions existantes .

Le programme prévoit une offre mixte composée de :

- commerces, services et programmes publics répartis autour de la boucle commerçante;
- logements collectifs et intermédiaires répartis sur l'ensemble du site.

Le caractère urbain du projet s'affirme par des bâtiments à l'alignement et des commerces à rez-de-chaussée surmontés de logements.



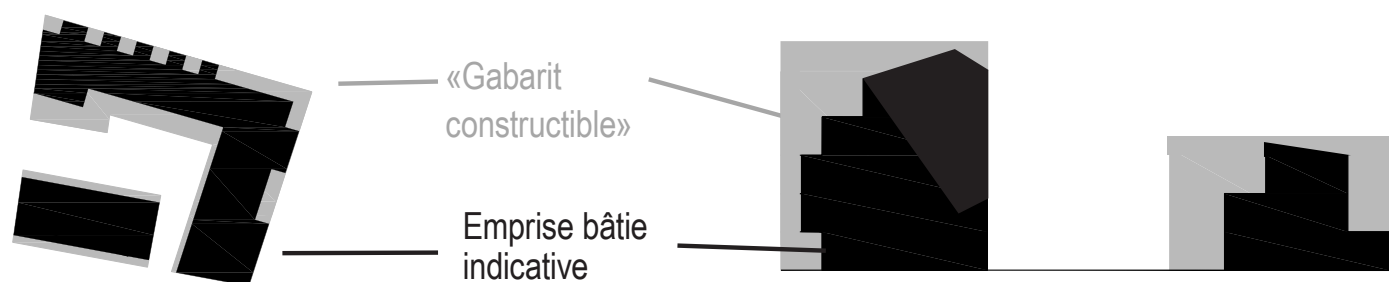
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2. L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE

Le plan des emprises constructibles fait figurer des zones constructibles «épaisses».

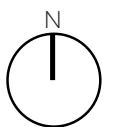
Il met ainsi en avant la possibilité pour chaque bâtiment de disposer d'une certaine liberté d'implantation notamment vers l'intérieur de l'îlot.

Chaque emprise est en effet plus large que nécessaire et constituée d'une épaisseur de l'ordre de 15 à 20 m pour le logement.





 emprise constructible maximale



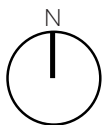
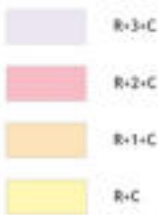
3. L'ÉPANNELAGE

Des hauteurs de construction à l'échelle des espaces publics et du centre-ville

Aux emprises constructibles correspondent des hauteurs de références variables qui permettent d'intégrer différentes typologies de constructions et d'atteindre ainsi la mixité recherchée.

Des césures, de natures différentes, permettent des transparences et des vues à travers les îlots ainsi qu'une continuité paysagère entre les espaces publics et le paysage du cœur d'îlot.

Ces hauteurs sont définies de manière à offrir une adéquation d'échelle entre les bâtiments nouveaux, les constructions existantes et les espaces publics.



4. LES RÈGLES D'IMPLANTATION SUR L'ESPACE PUBLIC

L'implantation des constructions le long des voies répond aux objectifs du projet de réaliser des ambiances riches et contrastées en fonction de la nature des espaces publics. Deux grands cas de figure existent sur la ZAC et sont ensuite déclinés en fonction du statut des espaces publics.

Tenir la rue par l'alignement

Le caractère urbain du centre-ville se traduit par une grande lisibilité des volumes construits qui viennent «tenir» l'espace de la rue.

Il s'agit de rythmer les espaces publics significatifs du quartier par des bâtiments implantés à l'alignement, dont la façade est valorisée.

Ce principe se retrouve principalement sur le mail et la boucle commerciale, mais les prescriptions (hauteur de référence et typologie constructive) sont spécifiques à chaque îlot (cf prescriptions spécifiques).

La façade, sur sa hauteur, est travaillée essentiellement à l'alignement. Dans cette configuration, les espaces extérieurs aux logements sont constitués de retraits (loggias). Les balcons sur les façades à l'alignement ne sont pas autorisés.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés pour les entrées principales des halls ou des commerces.

La façade dans l'épaisseur





Offrir à chaque logement l'adjonction systématique d'une pièce à vivre extérieure et la plus individualisée possible est importante dans le contexte du centre-ville d'Olivet.

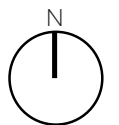
Outre le fait d'agrandir le logement, le balcon, la loggia, la terrasse et le jardin d'hiver, permettent de multiplier les vues tout en jouant un rôle important dans le système d'isolation acoustique et thermique.

Les façades qui ne sont pas implantées à l'alignement sur l'espace public peuvent répondre à cette volonté d'offrir une meilleure qualité d'usage grâce à un travail sur l'épaisseur de la construction. L'animation et l'appropriation sont rendues possibles par des éléments en creux ou en saillie : balcon, loggia, terrasse...

Ainsi, l'espace privé participe à l'ambiance créée dans les espaces publics.



-  alignement obligatoire des constructions
-  implantation en retrait - alignement ponctuel autorisé
-  implantation en retrait
-  percée visuelle sur le coeur d'îlot



5. LES ACCÈS , DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le positionnement des accès aux logements et aux commerces caractérisent les espaces publics, conditionnent leur animation, et participent à l'instauration d'une ambiance.

Les linéaires commerciaux ainsi que les accès principaux aux halls des logements sont positionnés sur les espaces publics structurants du mail central et de la boucle commerciale

Les entrées des parkings souterrains sont implantées de manière à limiter l'impact sur les façades et les espaces publics.

Une mutualisation des accès et des parcs de stationnement

Afin de créer des rez-de-chaussée animés et de restreindre les conflits d'usage sur les trottoirs, il est nécessaire de limiter le nombre de rampes d'accès aux parkings souterrains.

Lorsque cela est possible, il est donc souhaitable de mutualiser ces accès et les parcs de stationnement entre opérations distinctes.

Les fiches de lots déterminent l'emplacement de ces accès.

Lorsque des parkings sont communs à des opérations de commerces et de logements, les parkings des logements doivent constituer un sous-ensemble fermé et contrôlé (recloisonnement et fermeture par une barrière par exemple) et bénéficier d'un accès direct sécurisé depuis les espaces communs des logements, hall ou jardin.

La dimension des parkings devra être conforme aux règles du PLU, suivant l'affectation des lots, le nombre de logements ou la surface d'activité.

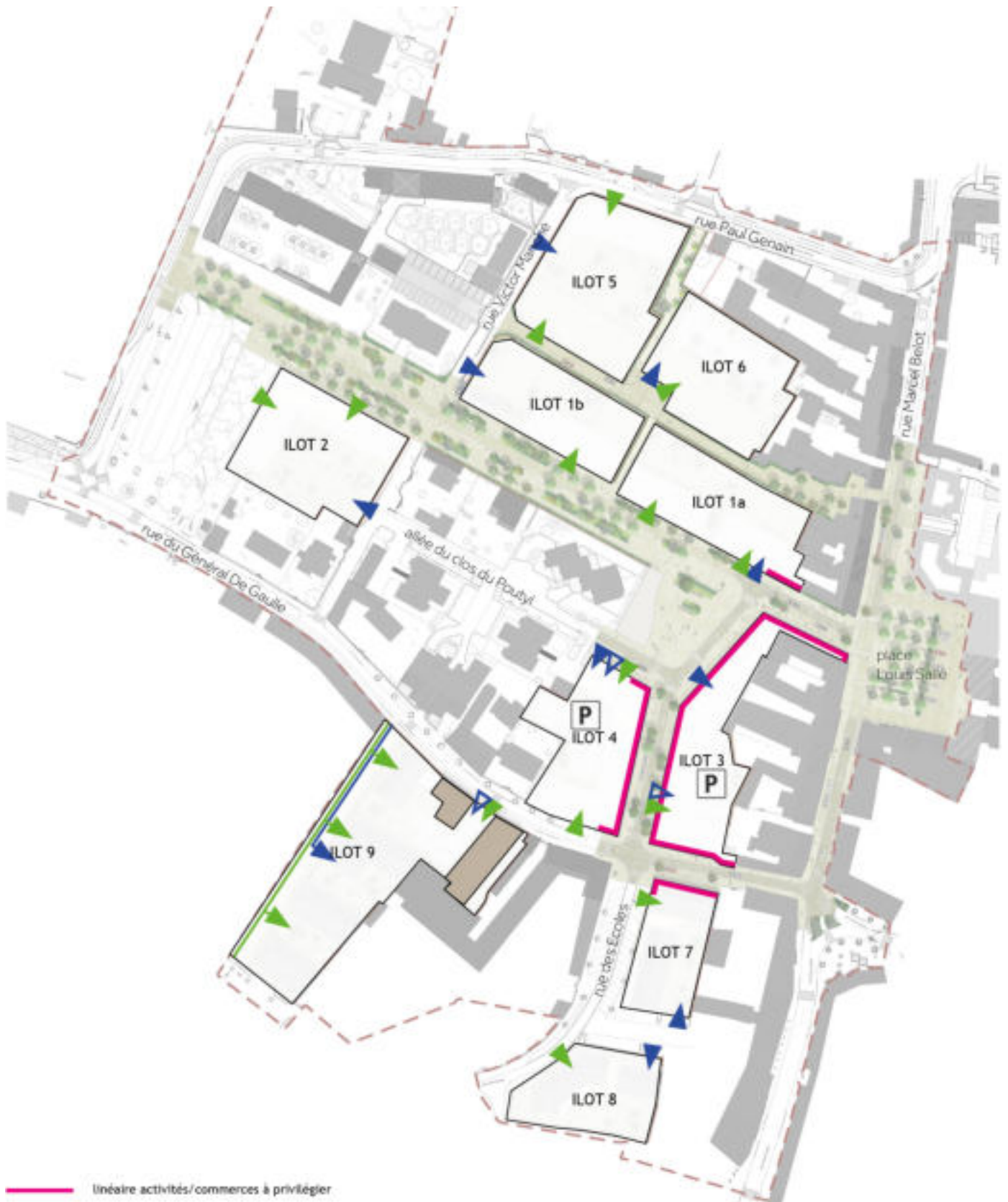
Parc de stationnement et pleine terre

L'ensemble des places de stationnement se trouve presque exclusivement en sous-sol. Les fiches de lots précisent lot par lot le nombre de stationnements autorisés en rez-de-chaussée.

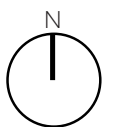
Les parkings en sous-sol sont prioritairement implantés dans l'emprise des bâtiments. Les parties en débord sont autorisées sous les espaces verts à condition d'être recouvertes d'une épaisseur de terre moyenne de 0,50 m ou de constituer des terrasses à l'usage des habitants du rez-de-chaussée.

L'optimisation des constructions souterraines est recherchée afin de favoriser la pleine terre pour permettre la plantation d'arbres de hautes tiges.

Il est également préconisé de conserver, en pleine terre, les espaces laissés libres par les retraits entre la limite de l'espace public et la construction.



- linéaire activités/commerces à privilégier
- principe d'accès aux stationnements sous-sol
- principe d'accès aux stationnements rez-de-chaussée
- principe d'accès aux halls des logements
- P stationnements possible en rez-de-chaussée boucle commerciale



6. LES CLÔTURES

Interface entre l'espace public et l'espace privé, les clôtures participent pleinement à l'image du projet.

Les clôtures du centre-ville d'Olivet sont essentiellement constituées de murs de pierre ou enduits qui accompagnent le découpage parcellaire en lanière.

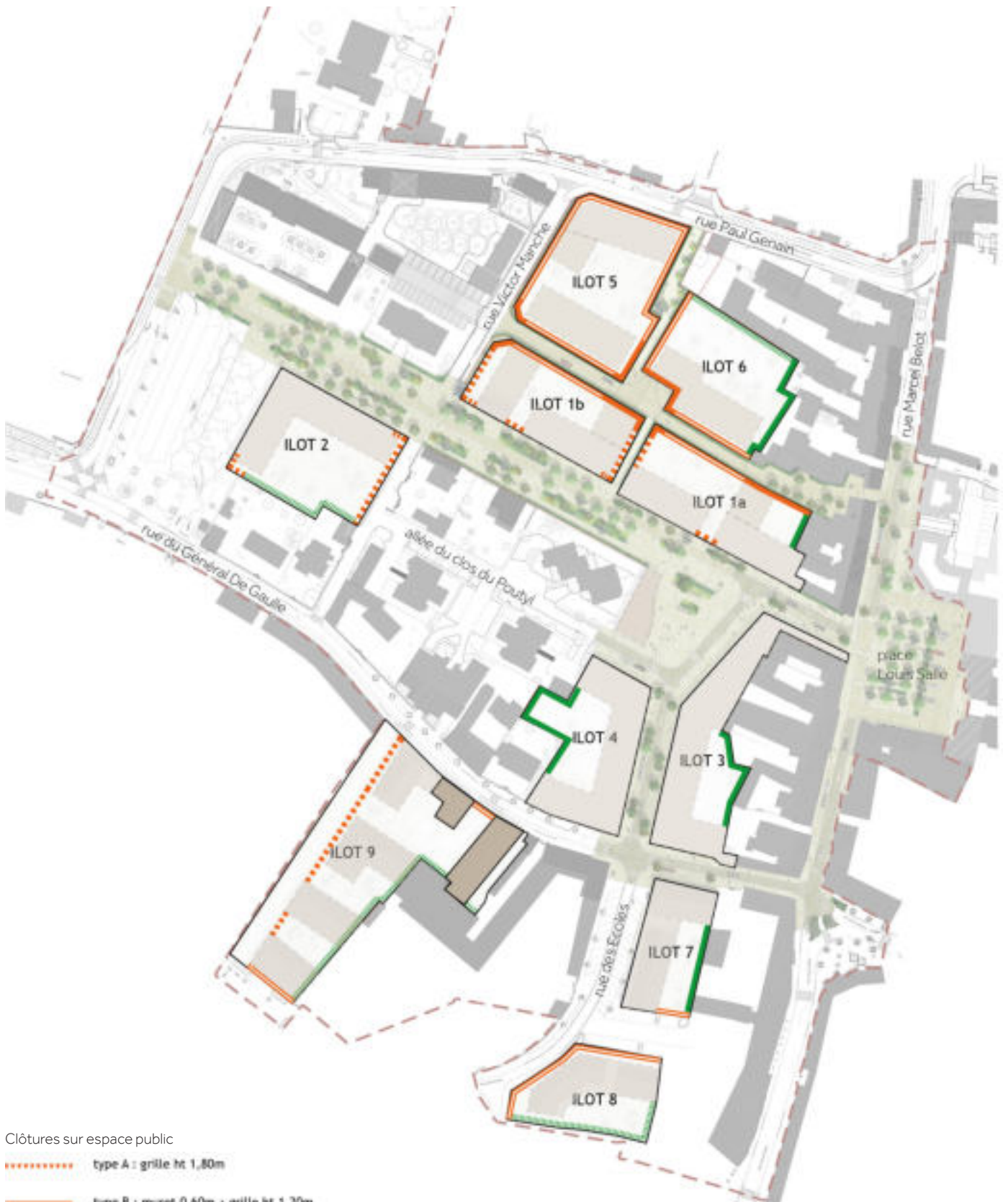
Ces murs sont souvent doublés par des haies arbustives qui profitent de la chaleur emmagasinée le jour et restituée la nuit.

En plus des murs de clôture, le projet reprend des typologies urbaines que sont les grilles à barreaudage et les murets surmontés d'une grille.

La répartition des différentes typologies répond aux espaces publics le long desquels les clôtures sont implantées.

Elles complètent l'implantation des bâtiments selon leur position à l'alignement ou en retrait.

Les clôtures en limite séparative sont constituées de grilles ou de murs toute hauteur qui seront doublés de plantations.

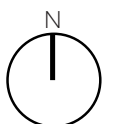


Clôtures sur espace public

- ⋯⋯⋯ type A : grille ht 1,80m
- type B : muret 0,60m + grille ht 1,20m
- type C : mur de clôture ht 1,80m

Clôtures sur espace privé

- mur en limite séparative ht 1,80m
- grillage ht 1,80m + haie en limite séparative



TROISIÈME PARTIE
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES - MODE D'EMPLOI

DES PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES POUR TOUS ET UN NIVEAU D'AMBITION À DÉFINIR POUR CHAQUE PROJET

Ce chapitre définit un **ensemble d'ambitions, relatives à 13 thématiques**, auxquelles les opérations de constructions sont amenées à répondre, selon le cas, de façon obligatoire (socle commun) ou incitative (pistes d'innovation).

Les 13 thématiques se déclinent suivant trois priorités:

1. Une écriture architecturale qualitative et spécifique au Clos du Bourg
2. Un traitement qualitatif de l'interface public/privé
3. La qualité environnementale et paysagère du projet

Dans chacune des thématiques, en partant d'un **«socle de base» constitué par des exigences obligatoires** ou des interdictions formelles communes à l'ensemble des opérations de la ZAC, chaque maître d'ouvrage doit ensuite **choisir ou proposer une série d'ambitions permettant d'aller plus loin dans la gestion de ces trois priorités**.

L'ensemble de prescriptions (obligatoires ou choisies) sur l'ensemble de thématiques va constituer la **«charte d'engagement»** de l'opération de construction qui lui permettra d'atteindre le niveau maximum d'ambition et de qualité exigible pour son opération.

NOM DE LA THÉMATIQUE

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Niveau très performant de qualité/ ambition / innovation

SOCLE DE BASE

Ensemble de prescriptions auxquelles **toutes** les opérations de constructions sont amenées à répondre de **façon obligatoire**.

AXE DE PERFORMANCE

Ensemble de recommandations et pistes d'innovation.

Chaque opération est amenée à étudier les différentes options proposées et faire **un choix justifié ou être force de propositions** pour atteindre le niveau maximum de qualité exigible selon son contexte spécifique (urbain, programmatique...)

Les axes de performance présentés ne sont pas exhaustifs et la liste est ouverte aux initiatives des maîtres d'ouvrages.

0.1. AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Dans un contexte mondial marqué par le changement climatique, la nécessité de repenser notre manière de construire s'impose à tous.

L'application de la RE2020 marque l'ambition de diminuer l'impact carbone des bâtiments, poursuivre l'amélioration de leur performance énergétique et en garantir la fraîcheur pendant les étés caniculaires.

Dans ce cadre, le projet de la ZAC du Clos du Bourg vise à voir la réalisation de bâtiments qualitatifs aussi bien dans leur intégration urbaine que dans leurs ambitions environnementales et de réelles qualités d'usage pour les logements.

Les projets portant ces ambitions au-delà du seuil réglementaire sont très fortement encouragés afin de porter une dynamique vertueuse du renouveau du centre-ville.

Ces engagements pourront prendre la forme de labellisations et certifications des projets.

Ils pourront également être traduits par la mise en oeuvre de procédés incitatifs ou participatifs, de la mise en oeuvre de partenariats locaux ou associatifs, d'accompagnement ou de suivi dans le temps des mesures mises en oeuvre.





1. UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE QUALITATIVE ET SPÉCIFIQUE AU CLOS DU BOURG

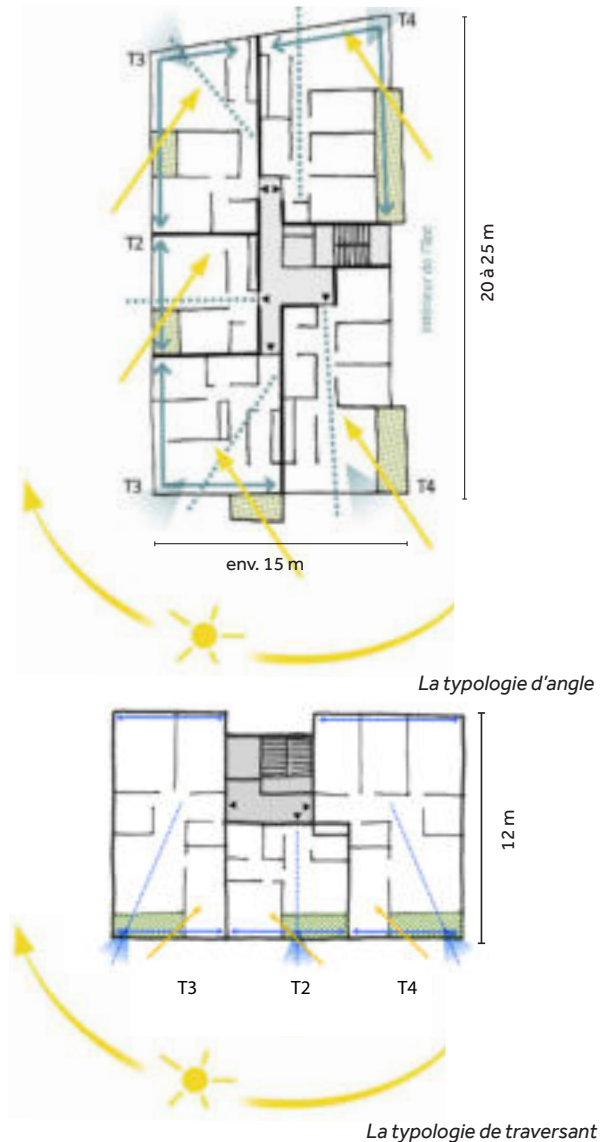
1.1. LA QUALITÉ DU LOGEMENT

L'optimisation des surfaces de logements dans une logique de diversification des surfaces au sein des typologies (collectifs ou intermédiaires) permet de répondre à la diversité des besoins et des modes de vie. Cela nécessite d'agir sur des leviers de programmation et de conception permettant de maximiser les confort d'usages dans toutes les situations habitées.

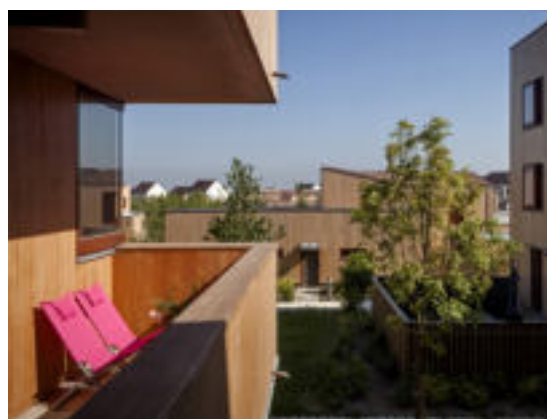
Les bâtiments doivent garantir la cohabitation positive des développements résidentiels avec l'environnement (nuisances sonores, pollution) et le voisinage (pas de vis-à-vis), assurer un droit au ciel, au soleil, aux vues et à la lumière naturelle.

L'optimisation des espaces de vie des ménages doit permettre de trouver un maximum d'espaces de rangement en cherchant notamment à anticiper le possible détournement d'usage des espaces extérieurs comme espaces de rangement.

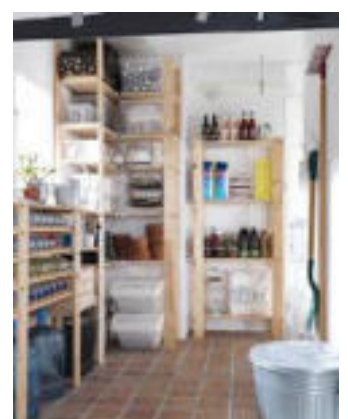
Concernant les distributions horizontales et verticales, les paliers et les cages d'escalier sont autant que possible éclairés naturellement. En cas d'absence d'ascenseur, l'escalier doit être facile à emprunter et faire l'objet d'un traitement qualitatif.



Paliers éclairés naturellement



Accès à la lumière, aux vues, au soleil...



rangement 3% de surface habitable



Logements à double orientation et cadrages des vues lointaines



Placards et rangements intégrés



Espaces secondaires (ateliers, salles de bains, wc...) éclairés naturellement



PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

À l'échelle des opérations, le maître d'ouvrage doit développer des panels larges de typologies (de spacieuses à compactes), et intégrer dans la programmation une offre extraordinaire/atypique.

SOCLE DE BASE

- Les logements doivent être certifiés NF Habitat.
- Les logements mono-orientés nord doivent être limités. 75% au moins des logements sont traversants ou à double orientation.
- La surface totale des rangements représente 3% minimum de la surface habitable (non compris les volumes de rangement de la cuisine).
- Un espace de rangement dédié (type cellier, buanderie, dressing) est obligatoire pour les typologies T4 et plus.
- L'entrée directement dans les séjours n'est pas autorisée pour les T2 et plus.
- Pourcentage de surfaces vitrées >20% (hors surfaces vitrées commerces)

AXE DE PERFORMANCE

- Réaliser des espaces de rangement associés aux logements et s'ajoutant à la surface habitable : caves, celliers extérieurs en palier, espaces fermés sur les balcons/terrasses, etc.
- Augmenter les surfaces pour favoriser l'adaptation du logement aux évolutions des modes de vie, permettre des équipements plus généreux ou valoriser des m² spécifiques pour les espaces secondaires d'activités.
- 100% des T3 et plus sont à double orientation ou traversants.
- Les paliers et/ou les cages d'escalier sont éclairés naturellement.
- Les cuisines sont éclairées naturellement.
- Les cuisines sont séparées à partir du T3.
- Les salles d'eau sont éclairées naturellement.
- La surface minimale des chambres est de 10m².
- La hauteur sous plafond est de 2,60 à 2,70m.

1. UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE QUALITATIVE ET SPÉCIFIQUE AU CLOS DU BOURG

1.2. LE TRAITEMENT DES FAÇADES

Le traitement des façades doit offrir des qualités spatiales aux logements, un confort d'usage, des vues, un éclairage généreux, agréable et modulable en fonction de l'ensoleillement. La dimension, la qualité des ouvertures et des prolongements extérieurs des logements sont déterminantes.

Le rez-de-chaussée

Le soubassement est la partie la plus vulnérable du bâtiment. Il doit être traité avec soin, avec des matériaux résistants aux chocs et aux graffitis. Les portes de garage ou d'aires de livraisons ainsi que les accès aux locaux techniques doivent être traités avec le même soin et le même niveau de qualité que les autres entrées.

Les rez-de-chaussée doivent être traités dans la continuité de la façade principale à l'exception des espaces communs (halls, porches, locaux 2 roues, etc.) qui peuvent faire l'objet d'un traitement spécifique.

Éléments de façade particuliers

Les éléments de façade particuliers (appuis, garde-corps, rives de balcons, sous-faces de balcons, bavettes, descentes d'eaux pluviales, barbacanes, nez de dalles...) doivent être étudiés avec soin et être intégrés au parti architectural adopté. Les façades doivent être conçues de manière à gérer favorablement l'écoulement des eaux pluviales et éviter toute salissure dans le temps. La mise en œuvre des matériaux doit permettre d'éviter les souillures liées à l'eau.

Garde-corps

Les garde-corps des espaces extérieurs aux logements doivent être traités de manière à maîtriser le besoin d'intimité. Ils pourront être réalisés en verre, en métal ou en maçonnerie. Les garde-corps de sécurité rapportés au-dessus de l'acrotère du toit-terrasse sont interdits. Ils doivent être traités en maçonnerie ou en serrurerie à l'image des garde-corps des espaces extérieurs aux logements.

Espaces extérieurs aux logements

Les espaces extérieurs doivent être de vrais espaces à vivre, habitables, par exemple, avec une table et des chaises. Les systèmes d'occultation extérieure doivent être conçus et mis en œuvre pour composer et animer la façade.

En façades sur rue des bâtiments de la boucle commerçante et du mail, les espaces extérieurs doivent être intégrés dans le volume général bâti et avec la même écriture que celle des ouvertures (dimensions et/ou occultations par exemple).

Façades sur le mail et la boucle commerçante

Les façades donnant sur les espaces structurants du mail et de la boucle commerçante sont réalisées à l'alignement sur la rue.

Sur ces façades, les balcons ne sont pas autorisés.

Les espaces de loggias peuvent être autorisés sous réserve d'être traités dans la continuité de la façade.

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

La façade doit répondre de façon poussée et innovatrice à l'articulation des questions liées aux situations urbaines avec les problématiques bioclimatiques et de performance énergétique.

Un confort d'usage élevé, offrant de fortes qualités spatiales aux logements, des vues lointaines et un éclairage généreux.



Dans une façade unie, les locaux communs en rdc sont identifiés par un traitement distinct

Intégration des loggias dans la même écriture que les ouvertures



Les façades sur coeurs d'îlot (jardin/venelles) peuvent contraster avec l'aspect minéral et plus lisse des façades sur rue



SOCLE DE BASE

- Pour les façades implantées à l'alignement sur rue, celles-ci sont traitées sans balcon. Elles peuvent recevoir des loggias à condition qu'elles soient intégrées avec la même écriture architecturale que les autres ouvertures.
- Les façades sur jardin (coeur d'îlot, venelles) peuvent être traitées avec une décomposition en volumes, avec des failles et des effets de gradins pour les derniers étages.
- Les façades ne présentent pas de décomposition tripartite des bâtiments soubassement/corps/couronnement. Elles affirment l'unité des façades depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la lecture du toit.
- Les garde-corps sont constitués d'une partie basse (45 cm minimum) opaque ou translucide. Ils doivent être clairement représentés sur les dessins du permis de construire.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être intégrés et connectés aux canalisations du réseau EP afin d'éviter les écoulements et les salissures.
- Les fenêtres type « meurtrière » doivent être limitées (manque d'intimité, difficulté d'aménagement de la pièce, vues limitées...) Leur choix doit pouvoir se justifier par la configuration intérieure, la taille et l'usage des pièces.

AXE DE PERFORMANCE

- 100% des logements bénéficient d'un espace extérieur.
- À partir du T3 chaque logement offre l'adjonction d'une vraie pièce à vivre extérieure individualisée.
- Les logements bénéficient d'un cellier ou d'un espace extérieur de rangement intégré dans le dessin de la façade.
- Les protections solaires passives sont prévues pour les baies vitrées des logements (brise-soleil, store à lames...).
- Des espaces extérieurs en angle offrent une deuxième orientation aux logements.

1.3. LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Matériaux, couleurs

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

S'il n'est pas imposé de teinte ou de matériaux pour les façades, quelques règles sont à respecter :

- Les matériaux utilisés doivent avoir des qualités d'aspect satisfaisant, une bonne tenue dans le temps, ne pas être salissants. Ils peuvent être combinés (3 types maximum).
- L'utilisation de la couleur doit exprimer la volumétrie de la construction, le dessin de la façade. En revanche, elle ne doit pas avoir de fonction de maquillage. Les matériaux naturels, dont les teintes s'associent facilement sont à privilégier. Ceci permet d'obtenir une variété de teintes tout en garantissant une cohérence entre elles.
- La végétalisation des façades est autorisée (balcons, plantes grimpantes...)

Le choix des matériaux doit être soumis sous forme d'échantillons et de prototypes à l'aménageur et à la ville. Le choix pour une opération doit tenir compte du contexte immédiat afin de ne pas multiplier les matériaux et les couleurs sur l'ensemble du quartier.

Matériaux et techniques autorisées :

La pierre

En façade sur rue, l'utilisation de la pierre (sauf la pierre agrafée) n'est pas imposée, mais recommandée grâce à ses caractéristiques naturelles, pérennes et thermiques.

Le béton

De couleur claire, le béton coulé en place ou en panneaux préfabriqués (poli, lavé, désactivé) est un matériau pérenne et traduit une matérialité proche de la pierre.

Le bois

Autre matériau renouvelable, le bois peut être utilisé pour tout le travail de menuiserie, les protections solaires et les encadrements.

En coeur d'îlot, le bois peut également être utilisé en bardage. Le vieillissement du bois doit être maîtrisé afin d'avoir un effet uniforme.

Les enduits

Les enduits sont obligatoirement de qualité supérieure, talochés fins (type Codipral DS). L'enduit gratté qui retient la poussière par ses aspérités est proscrit. Pour ce qui est de la couleur, les couleurs minérales (blanc, beige ou gris clairs) sont privilégiés. Le blanc ne peut pas être utilisé pur.

Le métal

En plus d'être utilisé pour les éléments de serrurerie, le métal peut être utilisé en toiture (zinc ou acier). Il peut également être utilisé en revêtement de façade à titre exceptionnel, pour souligner un usage, un effet architectural ou une séquence particulière (hall d'entrée, encadrement, attique...). La finition à joint debout est privilégiée.

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière sera portée à la qualité des revêtements de façade et la mise en œuvre.



Combinaison de matériaux pérennes et naturels à privilégier



La pierre calcaire est très présente localement



SOCLE DE BASE

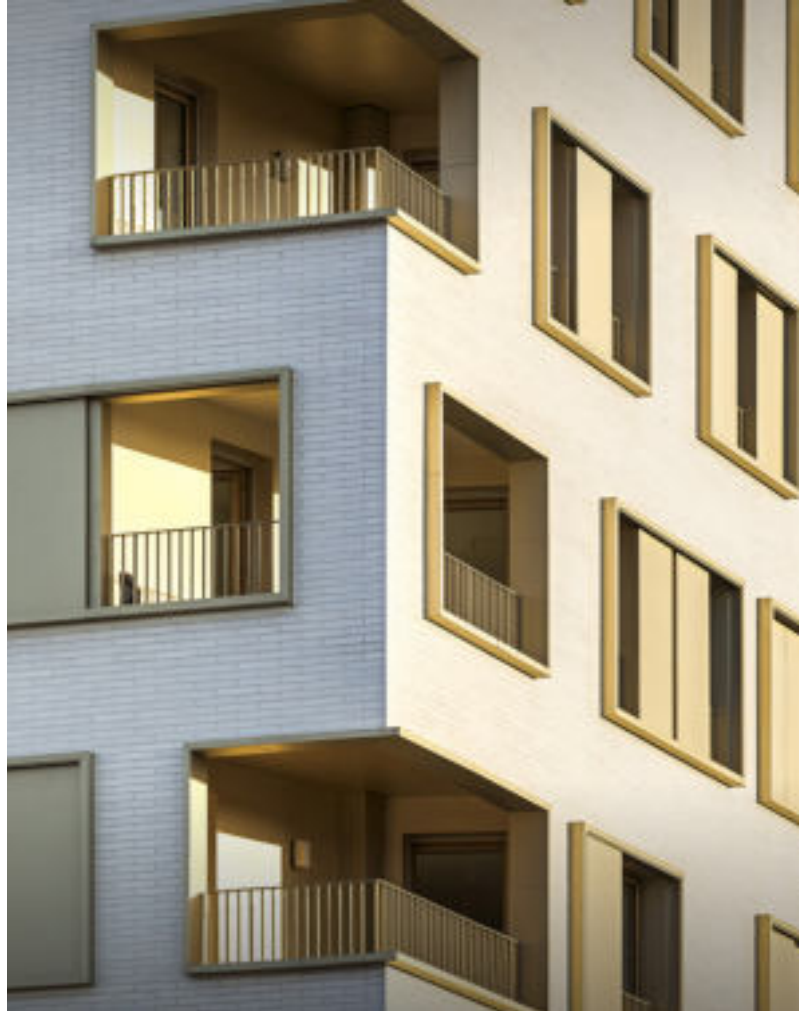
- Les matériaux pérennes et naturels sont à privilégier : pierre locale, béton, bois en coeur d'ilot...
- Les descentes d'eaux pluviales visibles sont en zinc, en acier galvanisé ou dans un matériau peint de la couleur de la façade. Les descentes PVC qui ne peuvent pas être peintes sont interdites.
- Les volets roulants sont acceptés si le coffre est correctement intégré à l'intérieur de la façade. Les volets PVC ne sont tolérés que pour les volets roulants. Dans tous les cas, les volets roulant sont de la même teinte que les menuiseries.
- Dans la mise en œuvre d'enduit, il est recommandé un enduit minéral traditionnel lissé fin.
- Les gouttières sont de préférence rectangulaires ou carrées, les boîtes à eau sont en zinc.
- Sont interdits :
 - Les soubassements traités en enduits poreux
 - Les panneaux solaires en façade
 - Les baguettes plastiques
 - L'usage de tôle
 - Les enduits monocouches grattés (sujets aux salissures)
 - Les murs rideaux en vitrages réfléchissants
 - Les menuiseries en PVC

AXE DE PERFORMANCE

- Labellisation biosourcée du bâtiment.
- Le choix des matériaux doit intégrer dans les critères de choix les impacts environnementaux, sanitaires et d'entretien-maintenance.
- Les systèmes d'occultation sont en alu ou bois (pas de PVC).
- Les systèmes d'occultation sont assurés par des brise-soleil orientables extérieurs.



LOGEMENTS À OSLO - R21



LOGEMENTS À BORDEAUX - BRENAC & GONZALEZ



LOGEMENTS À PARIS - MAO



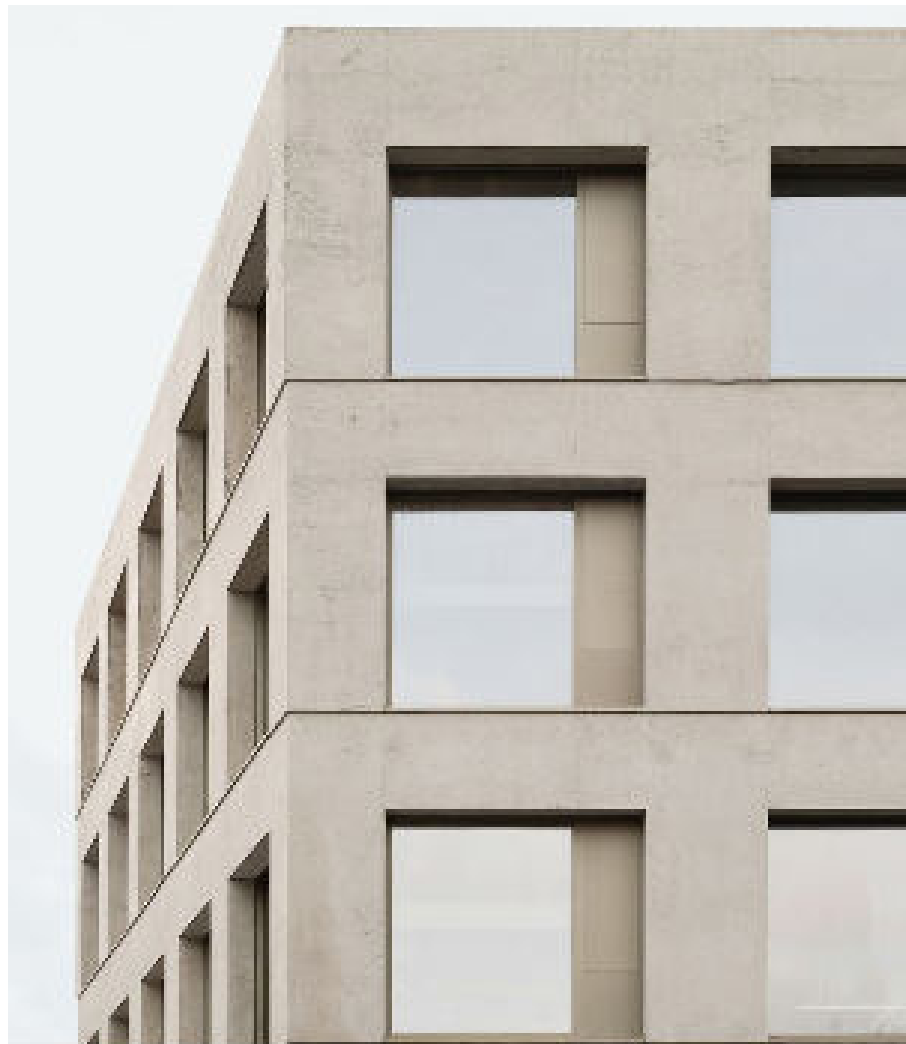
LOGEMENTS À SAINT-MAUR - AVENIER CORNEJO



LOGEMENTS À BOURG-LA-REINE - BADIA BERGER



LOGEMENTS À MUNICH - MAX DUDLER



HOTEL DE VILLE À REMCHINGEN - STEIMLE ARCHITEKTEN BDA

1. UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE QUALITATIVE ET SPÉCIFIQUE AU CLOS DU BOURG

1.4. LES TOITURES

La définition des toitures est indissociable de la cohérence volumétrique et architecturale des édifices et constitue une partie importante du travail de conception.

Suivant la visibilité de la toiture depuis l'espace public et les logements périphériques, un traitement et/ou usage est encouragé parmi d'autres :

- toits en pentes, ardoise, zinc ou acier ;
- toiture-terrasse végétalisée et/ou habitée ;
- panneaux solaires.

Les toitures du dernier niveau des bâtiments donnant sur les espaces publics principaux (mail, boucle, rues) doivent impérativement être à pentes.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les niveaux intermédiaires ou sur façades donnant sur les coeurs d'îlots.

Les toitures plissées : le mail et la boucle commerçante

Sur les espaces structurants du Mail et de la boucle commerçante, les toitures participent à l'image du renouveau du centre-ville d'Olivet.

Ces toitures doivent être à pentes sans reproduire une écriture traditionnelle. Le « plissage » du toit doit être perceptible depuis l'espace public et peut se retrouver sur deux niveaux de combles. Cette réinterprétation doit être pensée en cohérence avec l'aménagement intérieur des logements.

Les matériaux à privilégier sont le métal à joint debout de coloris zinc naturel ou ardoise naturelle. La pente de la toiture doit être intégrée au volume bâti, de même que les chéneaux. Seuls les débords conçus dans un objectif

climatique sont autorisés. S'ils sont suffisamment importants (1,5m minimum), ils peuvent en effet participer à la protection solaire et créer une transition entre l'extérieur et l'intérieur.

Les toitures en pentes traditionnelles

Les matériaux à privilégier sont l'ardoise naturelle ou le métal à joint debout de coloris zinc naturel. La pente de la toiture doit être intégrée au volume bâti.

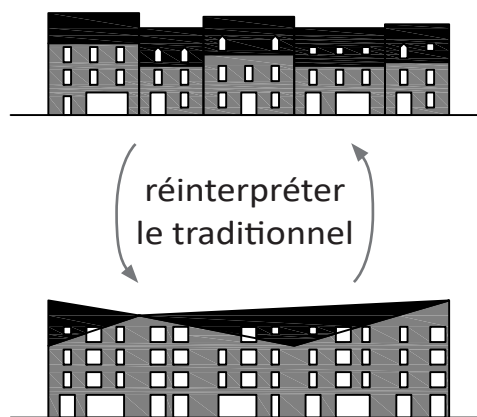
Les toitures-terrasses accessibles

Elles sont réalisées en dalle sur plot ou caillebotis. Les garde-corps de sécurité situés sur les toitures-terrasses doivent être étudiés attentivement et être intégrés dans la volumétrie en réalisant par exemple un acrotère suffisamment haut ou surmonté d'une lisse.

Les toitures végétalisées

Pour les toitures offrant une visibilité particulière depuis les logements périphériques, on privilégie une toiture de type « semi-intensive » (substrat entre 15 et 30 cm).

Pour les toitures-jardins des parkings en sous-sol ou semi-enterrés, il est imposé une toiture de type intensif avec une épaisseur de terre de 50 cm environ.



Le jeu des toitures plissées réinterprète la toiture traditionnelle en alternant toitures visibles et façades toute hauteur, faitages et chéneaux.



Les toitures peuvent également accueillir des espaces de vie extérieurs aux logements



Penser la toiture comme un lieu de vie

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Au dernier niveau, la toiture à pentes doit être pensée comme un élément qui termine le bâtiment.

Dans les niveaux intermédiaires, les toitures doivent être pensées comme un véritable lieu de vie, des espaces actifs, accessibles, en offrant soit des terrasses privatives, soit des espaces collectifs pour permettre à chaque habitant de profiter d'un usage, des vues et du soleil.

SOCLE DE BASE

- Les toitures principales sont à pentes.
- Les attiques sur les façades sur rue ne sont pas autorisés.
- Les dispositifs techniques et tout volume de sortie ou entrée doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et avec un traitement qualitatif.
- Les toitures-terrasses accessibles et habitées sont réalisées en dalles sur plot ou caillebotis. Les toitures-terrasses en étanchéité bicouche autoprotégée ou gravillons sont proscrites.
- Pour les toitures-jardin des parkings enterrés et semi-enterrés, la végétalisation doit avoir une épaisseur de substrat de 60 cm environ.
- Pour les toitures végétalisées des étages, la végétalisation doit avoir une épaisseur de substrat de 15 à 30 cm.
- Les éléments d'acrotère ou garde-corps de sécurité doivent être représentés au permis de construire.
- Les panneaux solaires doivent être visibles sur les perspectives de PC pour en mesurer l'impact visuel. L'implantation de ce type d'élément technique est soumise à l'approbation de la ville.

AXE DE PERFORMANCE

- Les toitures des bâtiments plus bas doivent être particulièrement travaillées. Le caractère paysager et d'usage de ces surfaces est à privilégier : terrasses accessibles, toitures végétalisées...
- Les toits-terrasses peuvent devenir le support d'une agriculture urbaine.
- Les opportunités énergétiques sont exploitées si la pertinence des installations (panneaux solaires, géothermie...) peut être démontrée au vu des données techniques disponibles (ensoleillement, études géotechniques).
- Les toitures-jardin ont une épaisseur de terre végétale de 1m minimum

2. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

2.1. LE TRAITEMENT DU SEUIL

2.1.1. IMPLANTATION EN ALIGNEMENT

Concevoir et programmer des rez-de-chaussée qualitatifs et ouverts sur la ville vise à favoriser la qualité des espaces et l'animation urbaine, ainsi qu'une transition apaisée entre espaces publics, espaces collectifs et espaces privés.

Les locaux aménagés en rez-de-chaussée sont implantés à l'alignement sur l'espace public (commerces, services, halls, locaux associatifs ou d'exposition). Leurs façades sont traitées de manière transparente et majoritairement vitrées. Le rapport à l'espace public doit être appréhendé de manière qualitative en termes de porosité, d'ouverture et de transparence sur la rue.

Les façades sont réalisées par le promoteur dès la livraison du bâtiment, quelle que soit leur affectation provisoire, afin d'éviter l'existence de rez-de-chaussée murés.

Les halls

Pour les bâtiments de logement collectifs implantés en façade d'espaces publics majeurs et notamment le mail, les halls contribuent à animer les rez-de-chaussée. Ils participent à la recherche de la porosité en étant largement transparents, si possible traversants et ouverts dans le cas de l'existence des jardins intérieurs paysagers.

«Intimisation» des logements

Certains rez-de-chaussée sont occupés par des logements. Il s'agit dans ce cas de figure de garantir le confort et l'«intimisation» de ces logements. Lorsqu'ils sont à l'alignement, les logements sont obligatoirement surélevés de 0,90 m minimum.

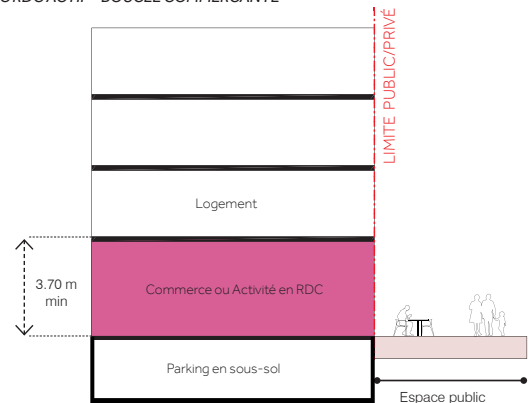
Valoriser et faciliter l'usage du vélo (voir thématique modes doux, alternatifs et partagés)

Les locaux vélos doivent être facilement accessibles depuis les espaces collectifs, à proximité des cheminements et/ou des halls d'entrée. On peut regrouper l'ensemble des besoins en stationnement vélos à l'échelle de l'îlot, dans 1 ou 2 locaux.

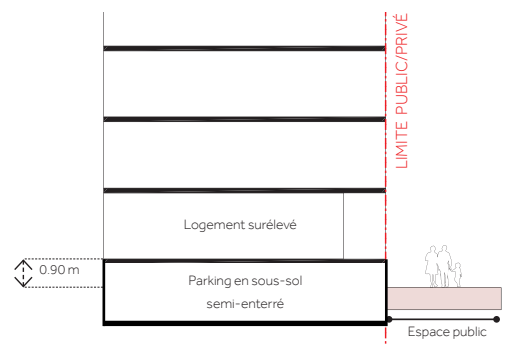
Locaux techniques

Les emplacements des locaux techniques (OM, encombrants, transfo, etc) sont positionnés de manière à en faciliter l'usage, mais aussi à éviter l'occupation de linéaires stratégiques, souhaités animés. Leur intégration dans la façade doit être travaillée de manière à limiter le caractère technique et potentiellement aveugle de ces locaux.

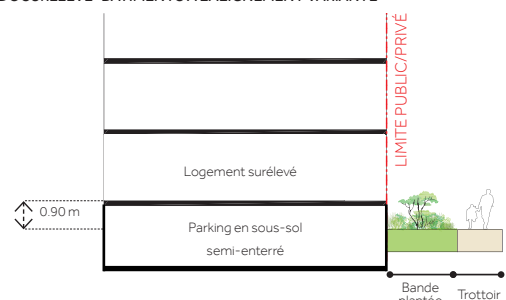
LOGEMENT AVEC RDC ACTIF - BOUCLE COMMERCANTE



LOGEMENT EN RDC SURÉLEVÉ - BÂTIMENTS À L'ALIGNEMENT



LOGEMENT EN RDC SURÉLEVÉ - BÂTIMENTS À L'ALIGNEMENT VARIANTE



Commerce en RDC et intégration qualitative des locaux communs des logements en façade sur rue



Ponctuation de l'espace public par les halls des logements, transparents et avec une hauteur sous plafond généreuse, accès aux parkings et locaux techniques intégrés...



Des RDC qui accueillent des logements en retrait



Des halls largement transparents et ouverts qui contribuent à l'animation du rez-de-chaussée/ Halls traversants et ouverts vers les jardins de cœur d'îlot

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Développer un projet dont le rez-de-chaussée est fonctionnel, accessible et mutualisé pour des usages collectifs évolutifs.

SOCLE DE BASE

- Les rez-de-chaussée qui accueillent des activités ou des commerces sont implantés à l'alignement sur l'espace public et doivent avoir une hauteur de 3,70 m de dalle à dalle.
- Les rez-de-chaussée sont implantés au niveau de la rue. Les cours anglaises sont interdites.
- L'intimité du logement implanté en RDC doit être garantie (surélévation de 0,90 m minimum, jour principal situé sur une autre façade, etc.).
- Les principes structurels et les aménagements retenus en rez-de-chaussée doivent permettre une évolutivité des programmes susceptibles de s'y implanter.
- Les locaux techniques en rez-de-chaussée sont sécurisés et facilement accessibles pour les habitants.
- Pour l'aménagement des emplacements vélos: voir thématique modes doux, alternatifs et partagés.

AXE DE PERFORMANCE

- La hauteur des halls d'entrée des logements est généreuse et mesure au minimum 3 m sous faux-plafond.
- Les halls sont traversants et ouverts vers les jardins intérieurs.
- Pour l'aménagement des emplacements vélos: voir thématique modes doux, alternatifs et partagés.

2. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

2.1. LE TRAITEMENT DU SEUIL

2.1.2. IMPLANTATION EN RETRAIT

Un soin particulier est porté au traitement des espaces de transition. Ces lieux entre l'espace public et le domaine privé doivent être traités à part entière.

Selon le contexte, la programmation et le type d'espace public, cette « épaisseur habitée » offre des ambiances différentes.

Le traitement des entrées

Les entrées des logements doivent être clairement matérialisées et valorisées. Les logements situés en retrait par rapport à la rue doivent avoir leur accès clairement identifiable depuis celle-ci et donc marqué à l'alignement par un dispositif architectural (par exemple porche, muret...). Ce dispositif permet de garantir une adresse à chacun des habitants pour faciliter le repérage et l'accès aux bâtiments.

La limite « épaisse »

Les limites des îlots de logements peuvent être traitées dans une épaisseur plantée (de préférence en pleine terre). Cette épaisseur d'une largeur de 3 m minimum doit être pensée en cohérence avec les programmes des rez-de-chaussée. L'ambition de cet espace est de participer à l'émergence d'usages, et par la même générer des ambiances.

Seuls les îlots 5, 6, 8 et 9 sont concernés par cette notion de limite épaisse.

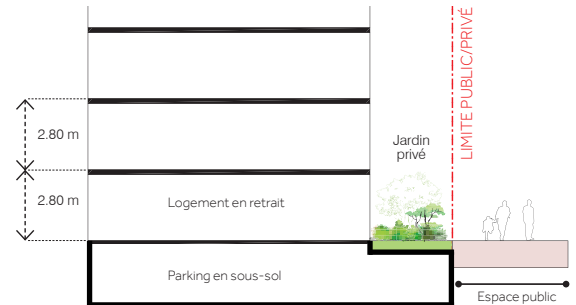
Les jardins collectifs

Des jardins collectifs permettent de mettre à distance et d'intimiser les logements en rez-de-chaussée. Ces jardins font partie intégrante du projet paysager de l'îlot. L'articulation des volumes bâtis (terrasses, retraits) et dispositifs paysagers (haies et grandes vivaces) doit permettre de créer une certaine intimité et de faciliter l'appropriation de ces jardins.

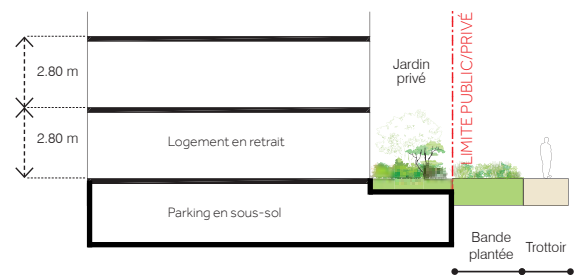
Aucun jardin privatif ne doit donner sur le domaine public. Ils doivent être situés à l'arrière en coeur d'îlot exclusivement.

Les plantations en limite de domaine public doivent être choisies de manière à conserver une cohérence d'ensemble et prolonger le traitement paysager de l'espace public.

LOGEMENT EN RETRAIT AVEC JARDIN PRIVATIF EN RDC



LOGEMENT EN RETRAIT AVEC JARDIN PRIVATIF EN RDC - VARIANTE



Le seuil comme une transition habitée



Des entrées aux logements clairement matérialisées et valorisées

LE TRAITEMENT DU SEUIL



Box pour intégration du coffret électrique ou boîtes aux lettres

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Le traitement de l'interface public/privé doit participer à l'émergence d'usages, de pratiques et par la même générer des ambiances.



Création d'espaces de pleine terre pour participer à la végétalisation de l'espace public et contribuer à l'ambiance de ville jardin

SOCLE DE BASE

- Les rez-de-chaussée animés, implantés en limite de l'espace public, doivent être accessibles de plain-pied.
- Les coffres électriques ou autres équipements techniques doivent être intégrés en façade. Si ceux-ci sont situés sur la clôture, ils doivent être intégrés au dessin de clôture.
- Quand les bâtiments sont en retrait, les fronts de rue doivent être harmonieux et suivre les prescriptions de la fiche de lot pour la mise en place d'éventuels dispositifs architecturaux (murets...).



AXE DE PERFORMANCE

- Le retrait sur rue, et de manière plus générale, la séquence de seuil peut faire l'objet d'une conception plus poussée incluant des espaces de rangement, de plantation, etc.
- La création d'espaces de pleine terre permet de planter des arbustes et/ou des arbres.



Des limites «épaisses» végétalisées comme alternative au barreaudage

2. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

2.2. MOBILITÉ DOUCE ET MODES ALTERNATIFS

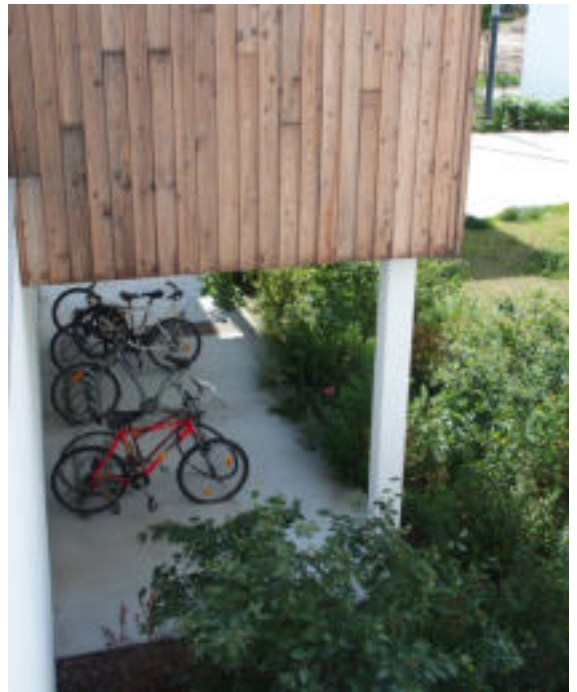
Il est nécessaire de mettre en place de vrais outils d'incitation aux modes doux, alternatifs et partagés.

À l'échelle du quartier, il s'agit essentiellement de réaliser des espaces publics de qualité, de les rendre plus confortables et plus accessibles aux modes doux (et par là même aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite), et de permettre une certaine fluidité des déplacements quotidiens.

Les cheminements depuis les logements, jusqu'au stationnement vélo doivent être facilités et sécurisés.



Local vélo intérieur éclairé naturellement et accessible de plain-pied



Stationnement vélo pour les visiteurs

LES MODES DOUX , ALTERNATIFS ET PARTAGÉS



Espaces de stationnement pour vélos électriques

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Afin d'encourager l'usage de modes doux et alternatifs à la voiture, les constructions doivent offrir des services liés à la mobilité en facilitant les parcours et en créant des espaces de stationnement confortables et sécurisés.



Espaces vélo couverts et sécurisés

SOCLE DE BASE

- Pour les programmes de logements collectifs, le local vélo doit être protégé et sécurisé. Il peut être extérieur ou à l'intérieur du bâtiment. Cet espace est éclairé naturellement, accessible de plain-pied et le plus directement possible depuis l'extérieur.
- Les locaux vélos sont aménagés en rez-de-chaussée des logements. Une partie des locaux peut exceptionnellement se situer en sous-sol et soumis à validation préalable.
- Les racks pour le stationnement des vélos doivent être ancrés sur les murs ou au sol.
- L'installation de prises électriques dans les locaux vélos pour permettre de recharger les vélos électriques est à prévoir.



Mixité en espaces de rangement généreux pour dispositifs volumineux

AXE DE PERFORMANCE

- Des emplacements vélos pour les visiteurs sont intégrés dans la parcelle. Ces emplacements ne sont pas nécessairement abrités ou sécurisés mais sont facilement accessibles pour les visiteurs.
- Un espace de rangement vélo généreux permet de ranger plusieurs vélos par famille et/ou des dispositifs volumineux type triporteur.



2. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

2.3. LES FAÇADES DES REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS : COMMERCES/SERVICES

La contribution des commerces à l'animation de l'espace public est essentielle. Leur rapport à celui-ci doit être appréhendé de manière qualitative en termes d'ouverture, de transparence et d'investissement sur la rue. Les façades des différents commerces sont traitées de manière transparente et majoritairement vitrées.

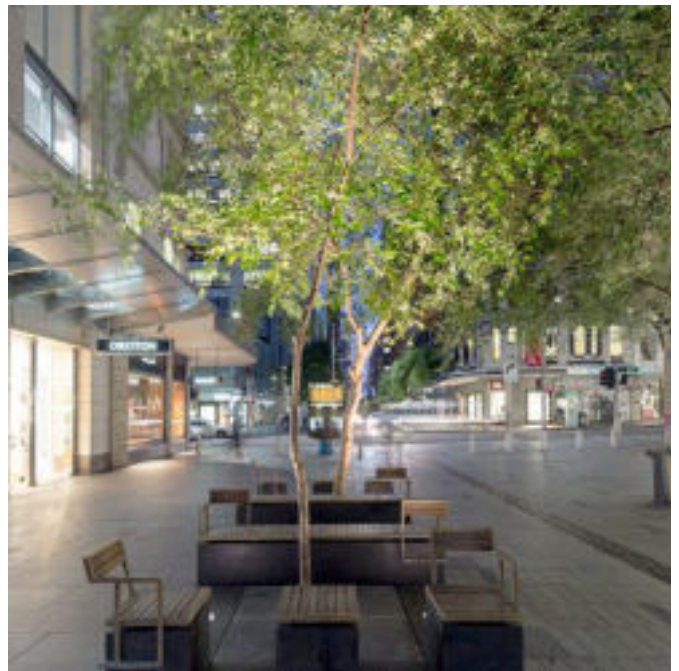
Les enseignes doivent être intégrées à la façade du bâtiment sous condition:

- lettrages simples et lisibles ;
- nombre de couleurs limité.

Les accès techniques et de livraisons doivent être harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet.

L'éclairage des enseignes ou des vitrines doit être traité avec soin. Il ne concurrence pas l'éclairage public, mais apporte une complémentarité de valeurs, de couleurs, et de temporalités sur l'espace public et offre une présence nocturne qualitative. L'éclairage des vitrines assure un éclairage sur le trottoir en début de soirée, mais celles-ci sont éteintes pendant la nuit.

Les enseignes positionnées en façade doivent être équipées d'une lumière filtrée (blanche de préférence), non clignotante ou dynamique afin de garantir une meilleure qualité tant graphique que visuelle. Les sources de lumière ne doivent pas être visibles directement et les appareils à diodes électroluminescentes (LED) sont privilégiés.



LES FAÇADES DES COMMERCES

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Les rez-de-chaussée actifs contribuent à l'animation de l'espace public à travers des façades transparentes et qualitatives.



SOCLE DE BASE

- Les enseignes doivent être complètement intégrées à l'architecture du bâtiment et faire partie intégrante de la composition de ces façades. Elles ne sont pas en saillie au-dessus du RDC.
- L'éclairage des vitrines assure un éclairage sur le trottoir en début de soirée, mais celles-ci sont éteintes durant la nuit.
- Les accès techniques et livraisons doivent être harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet.
- Les portes d'accès (livraisons) sont traitées avec le même matériau et la même teinte utilisés en façade de façon à les «fondre» dans l'ensemble. Les rideaux métalliques, coffrets de rideaux nécessaires à la sécurité, etc. sont intégrés derrière les vitrines.



AXE DE PERFORMANCE

- Les niveaux d'éclairage sont adaptés à l'ambiance lumineuse environnante de l'espace public.
- Les enseignes positionnées en façade peuvent être lumineuses et équipées d'une lumière filtrée (blanche de préférence).
- Les appareils à diodes électroluminescentes (LED) sont privilégiés.



2. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

2.4. LA QUALITÉ DU STATIONNEMENT DES VÉHICULES PRIVÉS

Le stationnement conditionne largement l'identité d'une rue. Moins les voitures sont visibles, plus l'espace public est perçu comme dédié aux piétons. De façon générale, la conception et la façon dont on accède à sa place de stationnement sont encadrées dans chaque fiche de lot en cohérence avec le projet d'espaces publics afin de créer des rues de qualités, plantées, rythmées et animées.

Les entrées des parkings collectifs doivent recevoir un traitement soigné. Elles doivent fonctionner comme un seuil entre l'espace public et l'espace privatif / collectif.

Les démarches de mutualisation des parkings sont vivement soutenues.

La qualité des stationnements est également conditionnée par leur facilité d'usage. Des parkings pratiques et dimensionnés correctement inciteront leurs utilisateurs à ne pas rechercher un stationnement sur les espaces publics.



Traitement qualitatif des entrées au parking en sous-sol



Espace de stationnement planté en cœur d'îlot



LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES PRIVÉS

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Les espaces de stationnement sont traités de façon à limiter le plus possible l'impact visuel de la voiture. Ils sont intégrés aux volumes bâtis ou conçus comme des espaces plantés, agréables pour le piéton.

Emplacements pour véhicules électriques



Composer la relation privé/public: des principes qui permettent le stationnement et les plantations



Les accès aux stationnements en infrastructure présentent une qualité de traitement architecturale



SOCLE DE BASE

- Collectif/intermédiaire : il est prévu au moins 1,7 place par logement.
- Les stationnements privés se font principalement en sous-sol.
- Certaines places peuvent être localisées en surface suivant les fiches de lots. Elles doivent alors être intégrées dans le paysage du cœur d'îlot ou en RDC des bâtiments.
- Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.
- Les accès aux parkings souterrains font l'objet d'un traitement qualitatif des parois latérales et des sous-faces de plancher visibles depuis la rue, avec des matériaux de finition de qualité équivalente à la façade. Ces accès sont inscrit dans le volume construit.
- Les parkings extérieurs sont paysagers et plantés, en évitant d'être sur l'alignement de la parcelle.
- Les places de stationnement en sous-sol sont «non boxables». L'espace de manœuvre devant les places est de 5.50m minimum.
- Les espaces de stationnement couverts doivent profiter tant que possible d'une ventilation et éclairage naturels.
- En dehors de l'emprise des bâtiments et de leurs terrasses, les parkings doivent être enterrés et végétalisés.
- Les éventuelles ventilations techniques en rdc doivent être parfaitement intégrées au projet et faire l'objet d'un traitement qualitatif assurant une bonne intégration sans nuisances.

AXE DE PERFORMANCE

- Des parkings sont proposés mutualisés entre habitat collectif et activités.
- Chaque logement bénéficie d'une place de stationnement équipée d'une prise permettant le rechargement de voiture électrique.

3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU PROJET

3.1. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

Sur l'ensemble du Clos du Bourg, il est préconisé d'utiliser des végétaux adaptés à la nature du sol, ne nécessitant pas d'amendement régulier des sols ni d'arrosage en cas de déficit hydrique saisonnier au-delà de la période de reprise des végétaux.

Les végétaux sont plantés à une distance suffisante des édifices et des réseaux, afin de permettre leur développement dans de bonnes conditions. Le choix des arbres est adapté à leur implantation en lien avec les façades bâties et leur développement futur. Ils sont aussi facilement accessibles pour leur entretien.

Les trois strates sont représentées: arborée, arbustive et herbacée.

Les espaces plantés en pleine terre dans les espaces collectifs doivent être conçus pour ne pas avoir besoin d'arrosage. Un arrosage manuel de secours doit pouvoir suffire. Des prises d'eau sont installées à proximité des zones plantées.

Les jardins intérieurs

De composition libre, les jardins intérieurs doivent suivre les quelques règles suivantes :

- Les matériaux drainants ou semi-perméables sont privilégiés : stabilisé renforcé, pavés ou dalles avec joints engazonnés, platelages...
- Les jardins intérieurs, quand l'espace le permet, peuvent accueillir des vergers et potagers collectifs au bénéfice des habitants de l'îlot.
- La taille des arbres est au minimum des tiges 18/20 ou des cépées de H. 200/250 cm hors arbres fruitiers qui sont adaptés en fonction de leurs tailles spécifiques.
- L'eau des jardins est traitée sur la parcelle par des noues paysagères ou petits bassins secs (jardin d'eau) lorsque c'est possible.



Des petits jardins donnant sur un grand jardin commun avec locaux de jardinage, des espaces de plantation appropriables.

Les parkings intérieurs

De composition libre, ils doivent suivre les quelques règles suivantes :

- Le PLU en vigueur doit être respecté ;
- Les espaces arborés entre les parkings sont plantés d'arbustes ou couvre-sol. Les arbustes et couvre-sol sont à 60% persistants ;
- Les tailles des arbres sont au minimum des tiges 20/25 ou des cépées de H. 300/350 cm.

Les jardins sur dalle

Avant plantation, l'étanchéité doit avoir été protégée pour éviter toute détérioration par le système racinaire des plantes. À cela est ajouté un complexe drainant (à privilégier d'origine naturelle ; bille d'argile, pouzzolane,...) afin d'éviter toute eau stagnante.

Les épaisseurs de terre (hors complexe drainant) sont au minimum de :

- 110 cm pour les arbres et cépées ;
- 70 cm pour les arbustes ;
- 50 cm pour les vivaces, pelouses.

La terre peut être allégée en respectant un poids minimum de 900 kg/m³.

La terre est amendée par un complexe organo-minéral à la plantation.

L'arrosage

Sur dalle : l'ensemble de la végétation est obligatoirement arrosé par un système automatique type goutte à goutte, tuyère...

En pleine terre : des bouches d'arrosage doivent être installées (une tous les 50 m minimum) afin d'arroser manuellement les végétaux. L'arrosage automatique est préconisé.

L'entretien des végétaux

Ils sont garantis au moins 1an. Le taux de reprise est de :

- 100% pour les arbres et cépées ;
- 80% pour les arbustes et vivaces.

Les produits phytosanitaires sont proscrits, les traitements se font par les biologiques et alternatives.

Le désherbage est manuel. Au pied des végétaux le sol est paillé afin de limiter l'entretien.

Le paillage est fait en natte biodégradable tissée (coco ou jute).

Tous les arbres sont tuteurés : par ancrage de motte sur dalle et par tuteurage monopode ou tripode en pleine terre.

QUALITÉ PAYSAGÈRE

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

La végétalisation des espaces privés participe à l'ambiance générale des rues jardin, mais aussi à la qualité de vie et à la régulation thermique des espaces urbains.

Un entretien écoresponsable est encouragé afin de préserver et d'enrichir la biodiversité tout en gérant les ressources naturelles.



Bassin sec paysager

Noue paysagère en cœur d'îlot



Le paysage des coeurs d'îlots est propice à l'appropriation collective par les habitants



SOCLE DE BASE

- L'emploi de bâches est proscrit.
- Pour les toitures-jardin des parkings enterrés et semi-enterrés, la végétalisation doit avoir une épaisseur de substrat de 60 cm environ.
- Pour les toitures végétalisées des étages, la végétalisation doit avoir une épaisseur de substrat de 15 à 30 cm.
- L'aménagement de l'opération doit chercher à ne pas avoir d'apport extérieur de terre, sous réserve d'une quantité suffisante. Cela permet de créer un support homogène pour la croissance de l'ensemble des végétaux, tout en limitant les transports de terre et donc en diminuant le bilan carbone de l'opération. La terre végétale du site est donc soigneusement décapée, stockée et amendée sur place.

AXE DE PERFORMANCE

- Aucun stationnement aérien n'est prévu sur la parcelle.
- Les toitures-jardin ont une épaisseur de terre végétale de 1m.
- La végétal est intégré à la conception des façades dans les étages.

3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU PROJET

3.2. LA PALETTE VÉGÉTALE

De manière générale, il est important d'intégrer dans la palette des végétaux indigènes, pollinifères, mellifères, peu allergisants, et valorisant la perception des saisons (floraisons, couleur automnale...)

Les arbres

Les projets intègrent des arbres fruitiers ou à minima des arbres à fleurs d'ornements de type : Prunus, Malus, Pyrus.

D'autres essences peuvent compléter cette base.

Les vivaces

Le choix des vivaces est libre. La densité doit être importante pour limiter le désherbage dès la première année (entre 8 et 25 u/m²).

Les arbustes

Le choix des arbustes est libre (en dehors des haies en limite de propriété) mais doit intégrer une base persistante (60%).

Pour les haies en limite de propriété est demandé le mélange suivant :

- 15% Ilex aquifolium 125/150
- 10% Viburnum tinus 125/150
- 10% Choisya ternata 125/150
- 10% Osmanthe burkwoodii 125/150
- 10% Euonymus japonicus 125/150
- 10% Ligustrum japonicum 125/150
- 10% Carpinus betulus 150/175
- 10% Deutzia gracilis 100/150
- 5% Philadelphus coronarius 100/150
- 5% Synriga vulgaris 100/150
- 5% Acer campestre. 150/175

Les proportions peuvent être ajustées en fonction de chaque projet.



PALETTE VÉGÉTALE



PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

La végétalisation des espaces privés participe à l'ambiance générale des rues jardin, mais aussi à la qualité de vie et à la régulation thermique des espaces urbains.

Un entretien écoresponsable est encouragé afin de préserver et d'enrichir la biodiversité tout en gérant les ressources naturelles.

SOCLE DE BASE

- Les plantations sont majoritairement des essences locales (éviter les hybrides), pollinifères et mellifères.
- Planter des haies composées de plusieurs essences. La proportion maximale d'arbustes persistants dans les mélanges de haies est de 2/3.

AXE DE PERFORMANCE

- La plantation d'un arbre d'essence locale est privilégiée sur les espaces imperméabilisés et limite l'effet de chaleur urbaine.
- Les plantations sont multi-strates : arborées, arbustives et herbacées, comprenant si possible des sujets d'essences nobles susceptibles de prendre le l'ampleur à terme.
- Les arbres privilégiés sont des arbres fruitiers.
- Les essences choisies anticipent l'évolution des températures liée au changement climatique



Des arbres fruitiers privilégiés



3.3. LES CLÔTURES

Prescriptions générales

L'emploi de matériaux tels que fil de fer, barbelés, tôle, grillage souple, treillis soudé est interdit.
Les clôtures doivent respecter l'alignement de la rue.

Les coffres électriques ou autres équipements techniques doivent être de préférence situés à l'intérieur des îlots. Si ceux-ci sont situés sur la clôture, ils doivent être intégrés au dessin de la clôture.

La description et le dessin des clôtures de ce cahier des charges seront complétés en fonction de l'état d'avancement du projet des espaces publics.

Le dessin des clôtures pourra être adapté afin d'harmoniser leurs hauteurs en fonction du nivellement.

La couleur de la grille est dans un ton gris terre d'ombre. Le noir est interdit.

Sur un même îlot, les clôtures en limite de domaine des différents programmes immobiliers doivent être identiques. Elles font partie de la conception paysagère des coeurs d'îlot.

Plusieurs types de limites doivent être distingués, chacune recevant un traitement spécifique. Un modèle unique de clôture grille, décrit dans les pages suivantes est utilisé. La clôture est doublée d'un dispositif paysager adapté à sa situation.

Limites des îlots

Tous les espaces extérieurs privés en limite de domaine public sont fermés par une clôture conforme aux modèles prescrits.

Cette clôture permet de garantir une transparence visuelle entre l'espace public et les jardins de l'îlot et/ou de permettre aux plantations qui doublent la clôture, d'avoir une réelle présence depuis l'espace public.

Clôture type A: clôture à barreaudage verticaux sur-mesure ou en éléments préfabriqués. Le dessin doit se rapprocher au plus près du schéma suivant:

- Hauteur de la clôture: 1,80m
- Couleur de la clôture: gris terre d'ombre, ral 7022 finition sablée.

Clôture type B: clôture à barreaudage verticaux sur-mesure ou en éléments préfabriqués sur soubassement muret:

- Hauteur totale de la clôture: 1,80m
- Hauteur du barreaudage: 1,20m
- Hauteur du muret: 0,60m
- Couleur du barreaudage: gris terre d'ombre, ral 7022 finition sablée.
- Muret finition enduit lissé ton pierre. La teinte d'enduit peut être modifiée pour être en harmonie avec la façade du bâtiment sous réserve d'une bonne intégration avec les clôtures des propriétés voisines.

Clôture type C: clôture mur:

- Hauteur de la clôture: 1,80m
- Mur finition pierre ou enduit lissé ton pierre avec chapeau béton.

Végétation

Une haie intérieure à la propriété est toujours adossée aux clôtures type A et B pour préserver les intimités. Elle est composée d'arbustes de taille 125/150 minimum espacés tous les 100 cm.

La palette végétale est composée d'au moins 60% d'arbustes persistants.

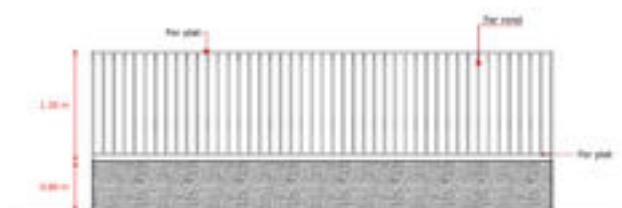
La haie est maintenue à une hauteur de 2.0 m par des tailles annuelles.

Le paillage est fait en natte biodégradable tissée (coco ou jute) afin de limiter le désherbage et le stress hydrique.

La végétation est toujours dotée d'un arrosage automatique sur dalle.



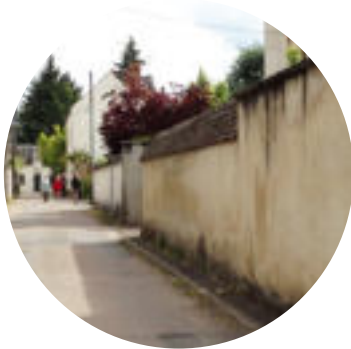
Clôture type A - grille toute hauteur



Clôture type B - muret surmonté d'une grille



Les murs participent à l'identité du Clos du Bourg



CLÔTURES

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Le traitement des clôtures doit contribuer fortement à générer des ambiances dans chaque secteur de projet ou conserver l'ambiance existante sur les secteurs très liés à la nature du site et à sa pratique agronaturelle.

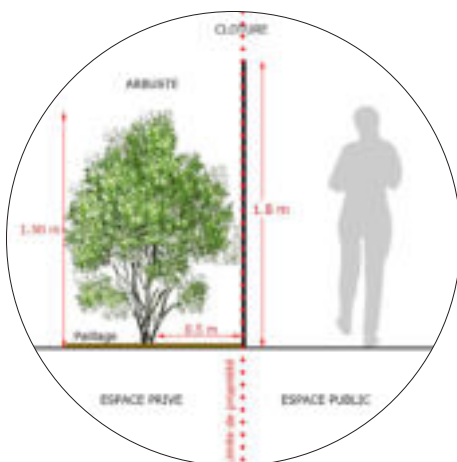
Les dispositifs végétaux sont fortement encouragés ainsi que l'usage du bois.

SOCLE DE BASE

- Les éléments suivants sont autorisés :
 - le barreaudage métallique,
 - les murs ou murets bas surmontés d'une grille,
 - les dispositifs végétaux type haie,
 - les végétaux employés seront diversifiés.
- Les éléments suivants sont interdits :
 - l'utilisation du thuya,
 - l'emploi de matériaux tels que fil de fer, barbelés, tôle, grille souple, treillis soudé.
- Les murets doivent faire partie intégrante de l'architecture des bâtiments. La couleur des murs doit être en harmonie avec la couleur de la façade du bâtiment à laquelle il est attaché.

AXE DE PERFORMANCE

- Les murs sont réalisés en pierre sur la face visible depuis l'espace public.



3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU PROJET

3.4. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion de l'eau au sein du Clos du Bourg est un enjeu majeur. En raison de l'imperméabilisation des sols, il est nécessaire de bien maîtriser les volumes et les débits d'écoulement des eaux de ruissellement.

Les matériaux durs ont tendance à accélérer le débit de l'eau, alors que la pleine terre absorbe les pluies. Il est donc conseillé de favoriser l'infiltration naturelle en conservant des espaces de pleine terre ou de réaliser des terrasses végétalisées de manière à ce qu'elles jouent un rôle dans la régulation de l'eau.

Le ralentissement du chemin de l'eau, lorsque l'absorption n'est pas possible, doit être mis en oeuvre.

Les fils d'eau peuvent être mis en valeur par la réalisation de fossés, noues, jardins creux...

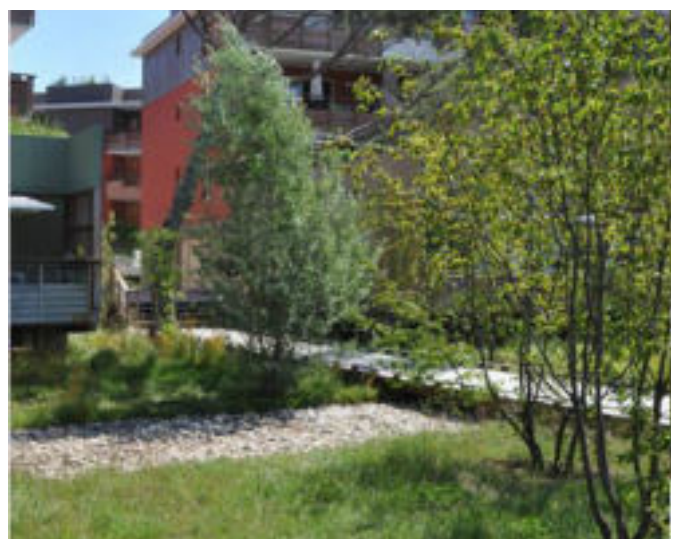
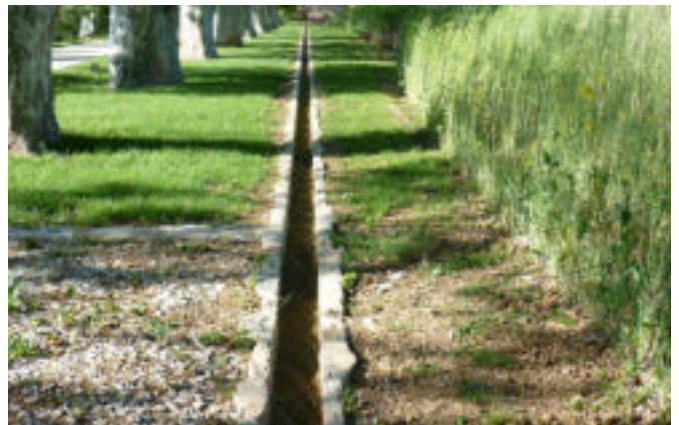
Gestion économique de l'eau

Irrigation des jardins

Il est possible d'installer des cuves de récupération des eaux pluviales aux abords des bâtiments pour l'arrosage des jardins.

Imperméabilisation des espaces

L'importance des stationnements en sous-sol ayant un impact important sur l'imperméabilisation des espaces, l'épaisseur de terre sur les toits des parkings doit permettre d'assurer un effet «tampon» sur les eaux pluviales.



GESTION DE L'EAU PLUVIALE

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

L'économie et la gestion de l'eau sont des enjeux urbains qui doivent amener à la mise en œuvre de dispositifs hydroéconomes ainsi qu'à la réutilisation des eaux pluviales dans l'entretien des espaces extérieurs.

SOCLE DE BASE

- L'infiltration des eaux à la parcelle est préconisée lorsque les conditions le permettent.
- Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, l'eau, depuis les parcelles privées, est redirigée vers les réseaux des espaces publics. L'évacuation de l'eau doit être raccordée au système collectif.
- Les projets doivent étudier et mettre en œuvre une solution de récupération des eaux pluviales pour les besoins d'arrosage et d'entretien des espaces extérieurs par le biais de solutions gravitaires.
- Une cuve de rétention des eaux pluviales à la parcelle y est aménagée pour l'arrosage des jardins et doit être soigneusement intégrée soit au bâti soit en termes de matériaux.

AXE DE PERFORMANCE

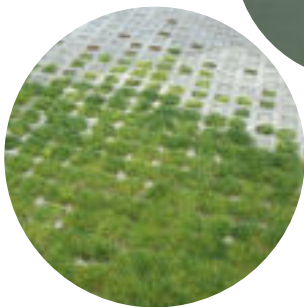
- L'utilisation de matériaux drainants permet de ralentir le parcours de l'eau.
- Les fils d'eau peuvent être mis en valeur par la réalisation de fossés, noues, jardins creux, gouttière...



Récupération des eaux de pluie pour le jardin



Sols drainants



Noue plantée récupérant les eaux de ruissellement du parking

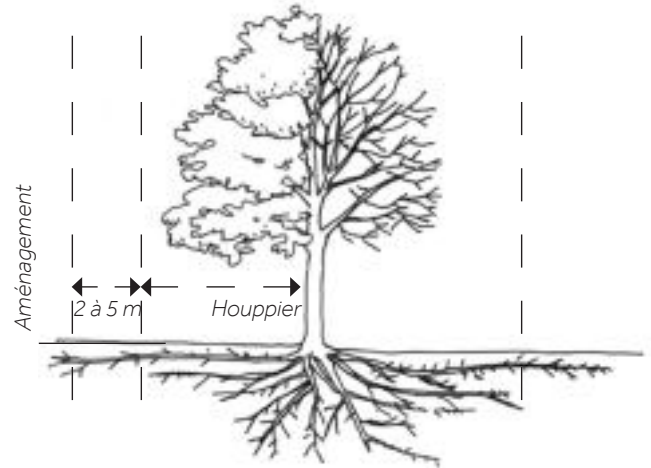
3.5. LES RESSOURCES LOCALES: TERRE, VÉGÉTATION ET FAUNE

Les arbres existants maintenus

Les fiches de lot peuvent identifier des arbres existants qui doivent être maintenus.

Dans le cas où il est prévu de conserver des arbres existants, une distance de préservation doit être appliquée pour toute intervention (aménagement/ travaux...). Cette distance doit prendre en compte le système racinaire de l'arbre.

Celui-ci permet de réduire l'érosion des sols et maintient un ancrage pour l'arbre et lui permet de se nourrir. Plus des deux tiers des racines d'un arbre se situent à moins de 30 cm de la surface du sol. Ces racines alimentent l'arbre en eau et en éléments minéraux. En conséquence, tout traumatisme racinaire doit être évité dans un rayon d'au moins 2 à 5 m autour de l'envergure du houppier (tranchées, les décaissements, tassement de sol, remblaiement...).



Protéger les arbres existants conservés, en maintenant une distance minimum de 2 mètres de part et d'autre du houppier pour tout aménagement.

La terre végétale

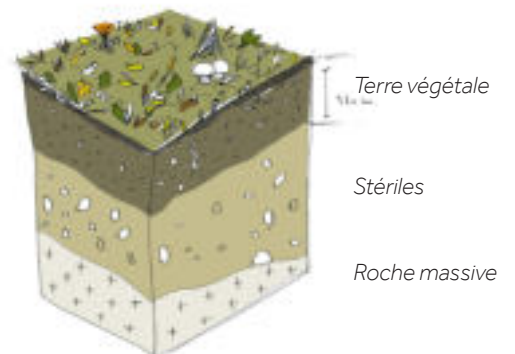
La terre végétale est fondamentale dans le processus de plantation et de vie du sol. Lorsqu'elle est déplacée, elle doit être stockée de manière à maintenir les qualités biologiques du sol. Le stockage doit être temporaire (moins d'un an) et sur une hauteur maximale de 2 m. Des sondages avant le début des travaux sont réalisés pour évaluer les cubatures. Des analyses pédologiques complètent le process.

L'utilisation de la ressource minière

L'emploi de roche massive doit répondre à certains critères comme la provenance des matériaux majoritairement locale et s'inscrire dans des gammes type calcaire.

La faune existante

La petite faune urbaine influe de manière positive sur la régulation des espèces, de la dispersion des espèces végétales, des maladies. Une continuité des corridors biologiques (composé de plusieurs strates arbustives), la régulation de la lumière nocturne, la création d'hôtels à insectes sont autant d'actions à mettre en oeuvre afin de préserver la biodiversité urbaine.



RESSOURCES LOCALES



Terre végétale comme substrat de vie des plantes

déchets végétaux pour alimenter le compost des jardins



Hôtel à insectes

Le compost est une ressource renouvelable à alimenter régulièrement



Granulés bois

PHILOSOPHIE DU PROJET / EXCELLENCE

Les modes constructifs et les matériaux sont choisis afin que la fabrication, l'acheminement et la déconstruction présentent des économies d'énergies.

SOCLE DE BASE

- La terre végétale au sein du Clos du Bourg est stockée au plus près du site des travaux selon les modalités de stockage et réutilisée sur site au plus vite en priorité pour les jardins.
- Tout aménagement / intervention à proximité d'arbres existants conservés respecte une distance de 2 à 5 m vis-à-vis du houppier des arbres.
- Des abris à insectes et chiroptères sont installés dans les espaces extérieurs et/ou intégrés aux bâtiments.

AXE DE PERFORMANCE

- Des composts collectifs et cuves de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins sont proposés aux habitants.
- Les matériaux choisis sont à faible impact environnemental et sanitaire.