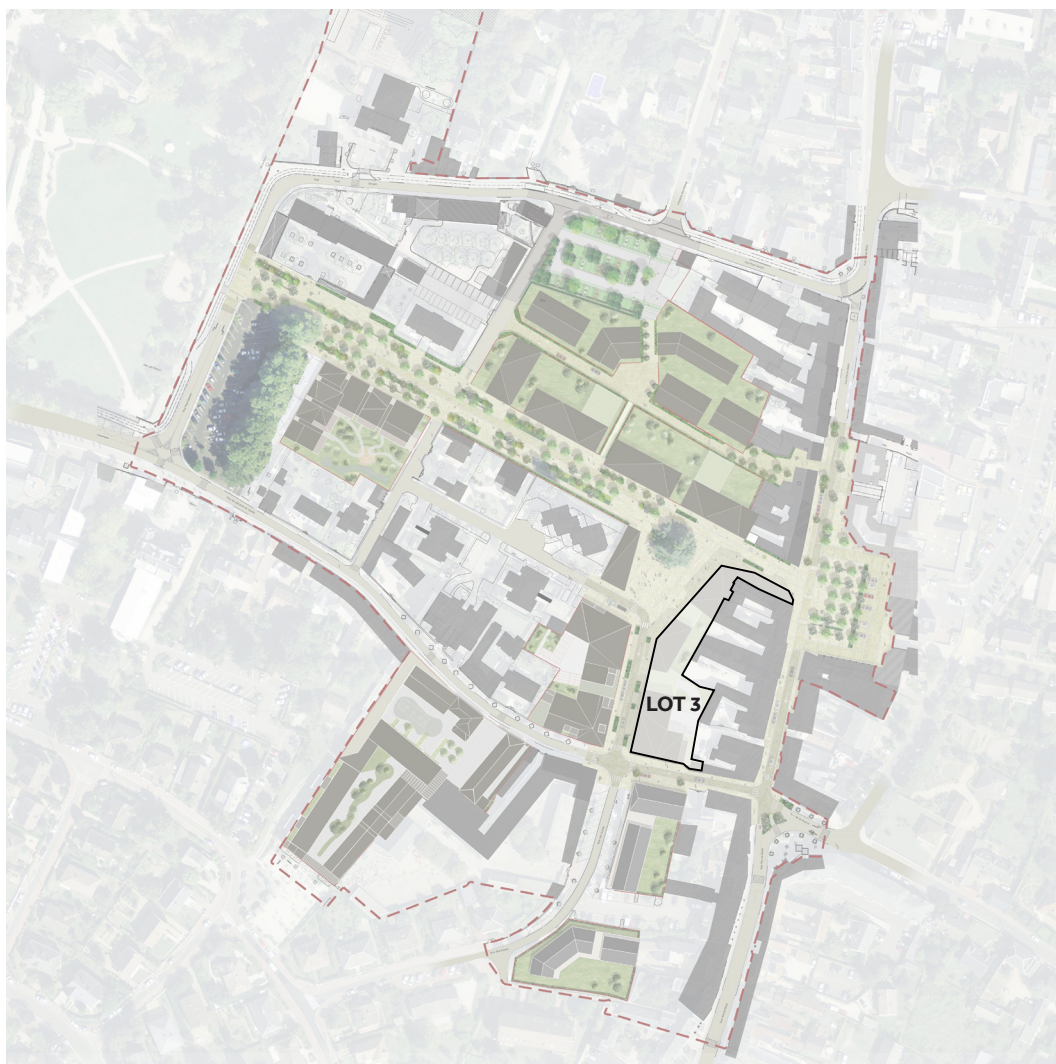


FICHE DE LOT 3

FÉV 2025

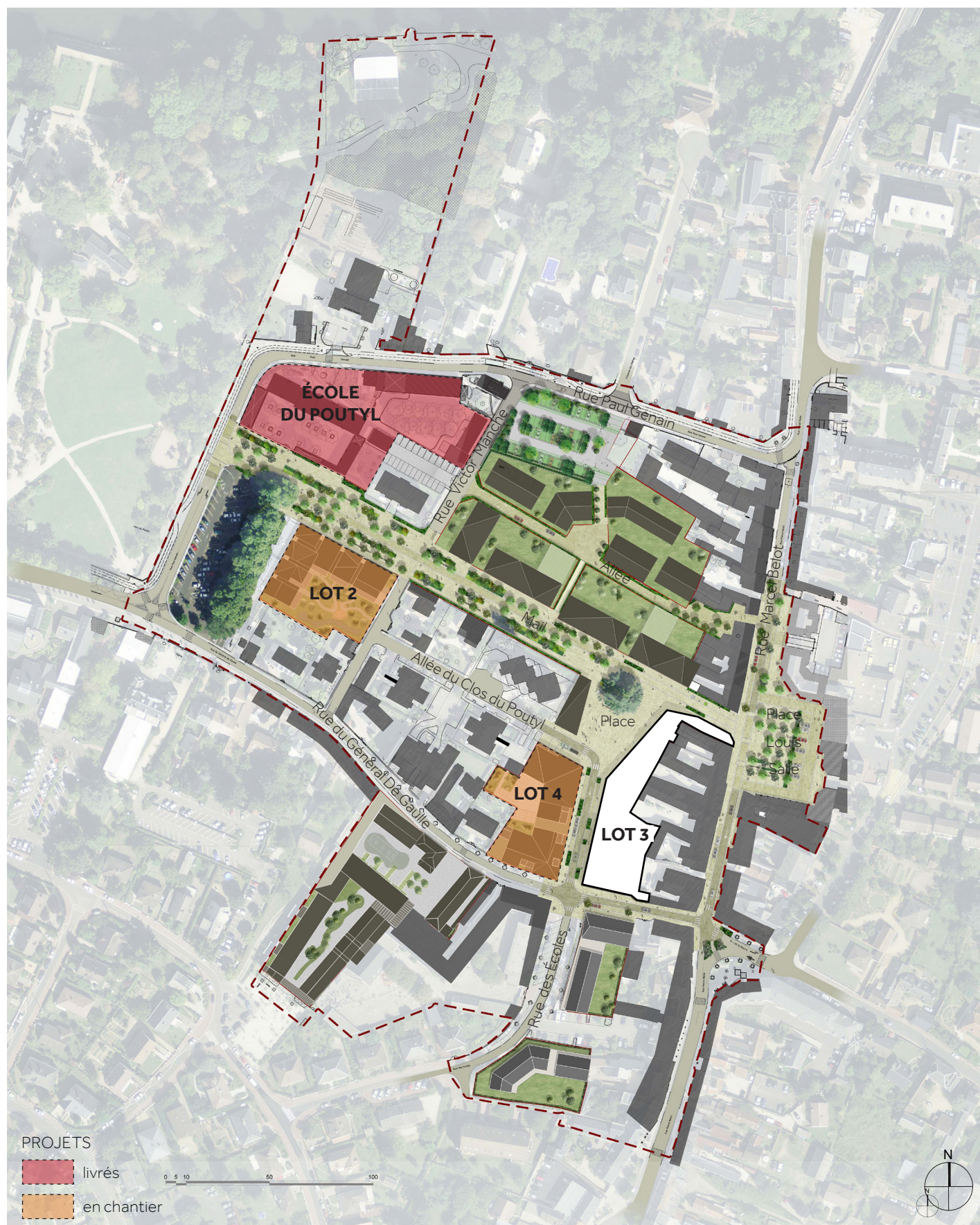


La fiche de lot complète et précise le **CPAUPE**,
auquel les maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre des constructions doivent obligatoirement se référer.

OLIVET / ZAC DU CLOS DU BOURG

FICHE DE LOT - ÎLOT 3

>>> CONTEXTE



OLIVET / ZAC DU CLOS DU BOURG

FICHE DE LOT - ÎLOT 3

>>> PROJETS EN COURS SUR LA ZAC

LOT ÉQUIPEMENT

MOA	VILLE D'OLIVET
MOE	M'CUB Architectes
PROG	Ecole primaire : 10 classes, restaurant scolaire, cours « oasis », salle polyvalente, centre de loisirs.
Livraison	2022
Marqueurs	Façades ossature bois + remplissage paille (r+1) et laine de coton (rdc) toitures caissons bois + remplissage paille et toiture zinc Cours oasis



LOT 2

MOA	BOUYGUES IMMOBILIER
MOE	ALTA
PROG	32 logements sur un parking sous-sol commun R+1+C à R+3.
PC	2023 / chantier en cours
Marqueurs	Façade pierre massive Menuiseries aluminium Toitures zinc Structure bois pour les espaces extérieurs en coeur d'îlot



LOT 4

MOA	3F CENTRE VAL DE LOIRE
MOE	L'HEUDÉ & ASSOCIÉS
PROG	39 logements + 4 locaux d'activités sur un parking sous-sol commun R+1+C à R+2+C.
PC	2023 / chantier en cours
Marqueurs	Soubassement pierre de parement Menuiseries aluminium Toitures zinc



OLIVET / ZAC DU CLOS DU BOURG

FICHE DE LOT - ÎLOT 3

>>> IDENTITÉ DU LOT

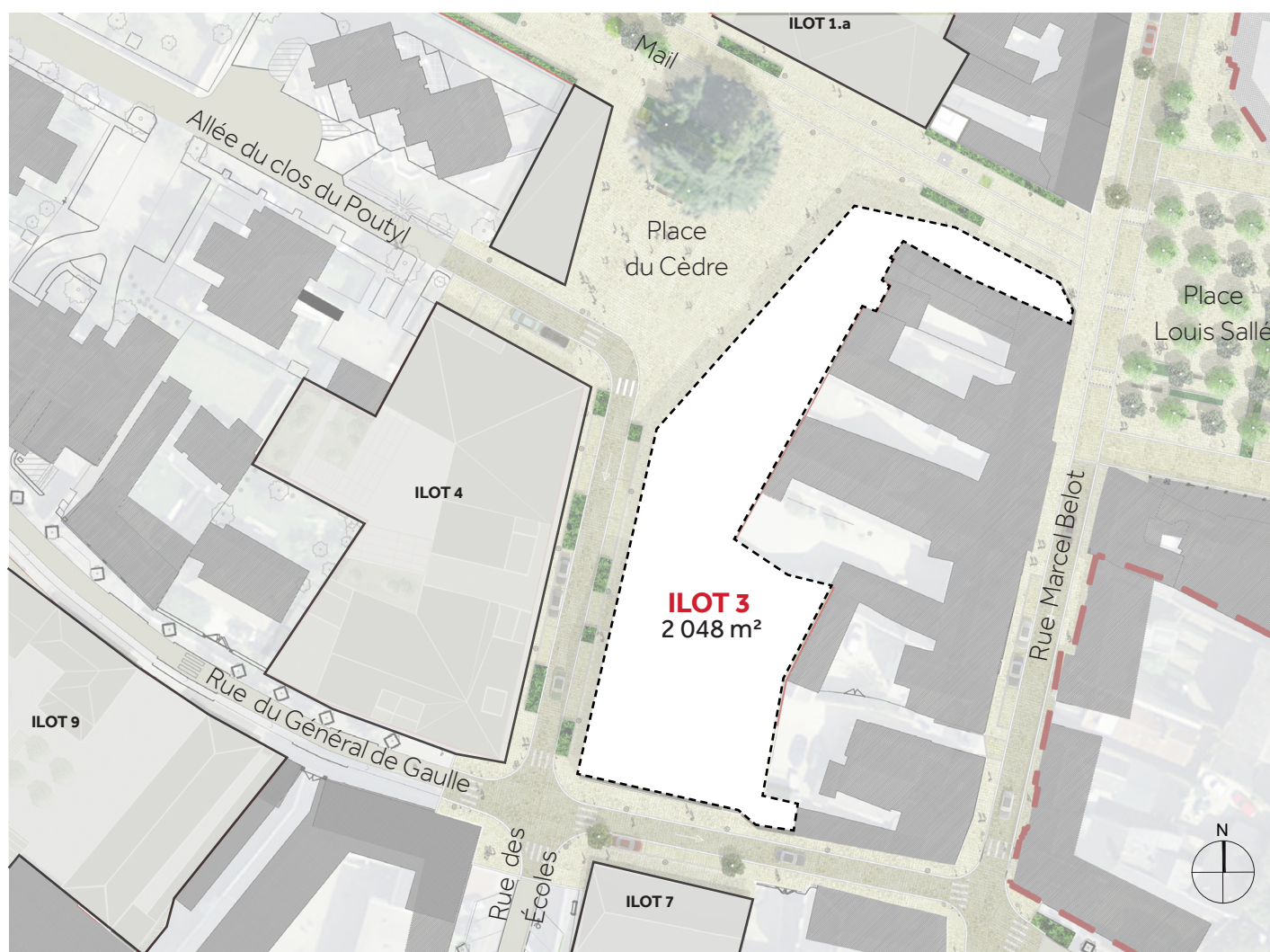
L'îlot 3 représente un îlot majeur dans la ZAC, de par son emprise et sa situation au sein de la boucle commerçante. Amorçant la création d'une future polarité commerciale, l'îlot 3 devra être exemplaire dans sa capacité à incarner le renouveau du centre-ville.

A travers une programmation mixte et une architecture élégante et généreusement ouverte sur les espaces publics auxquels il s'adresse, l'îlot 3 devra articuler le nouveau cœur urbain «Écllosion» et sa nouvelle polarité commerciale avec le tissu existant dans une cohérence globale.

L'îlot 3 est délimité par :

- Le débouché du mail sur la place Louis Sallé au nord.
- Le prolongement de la rue des Écoles et la place du Cèdre à l'ouest.
- La rue du Général de Gaulle au sud.
- Des propriétés privées à l'est.

> Emprise	2 048m ²
> Programmation	2 500m ² SDP de logements collectifs de R+1 à R+2+C. 700m ² SDP de surface commerciale en rdc constituant la boucle commerçante.
> SDP	3 200m ²
> Stationnements	Les places seront situées en infrastructure sous les bâtiments. Par ailleurs, certaines seront exceptionnellement implantées en RDC.

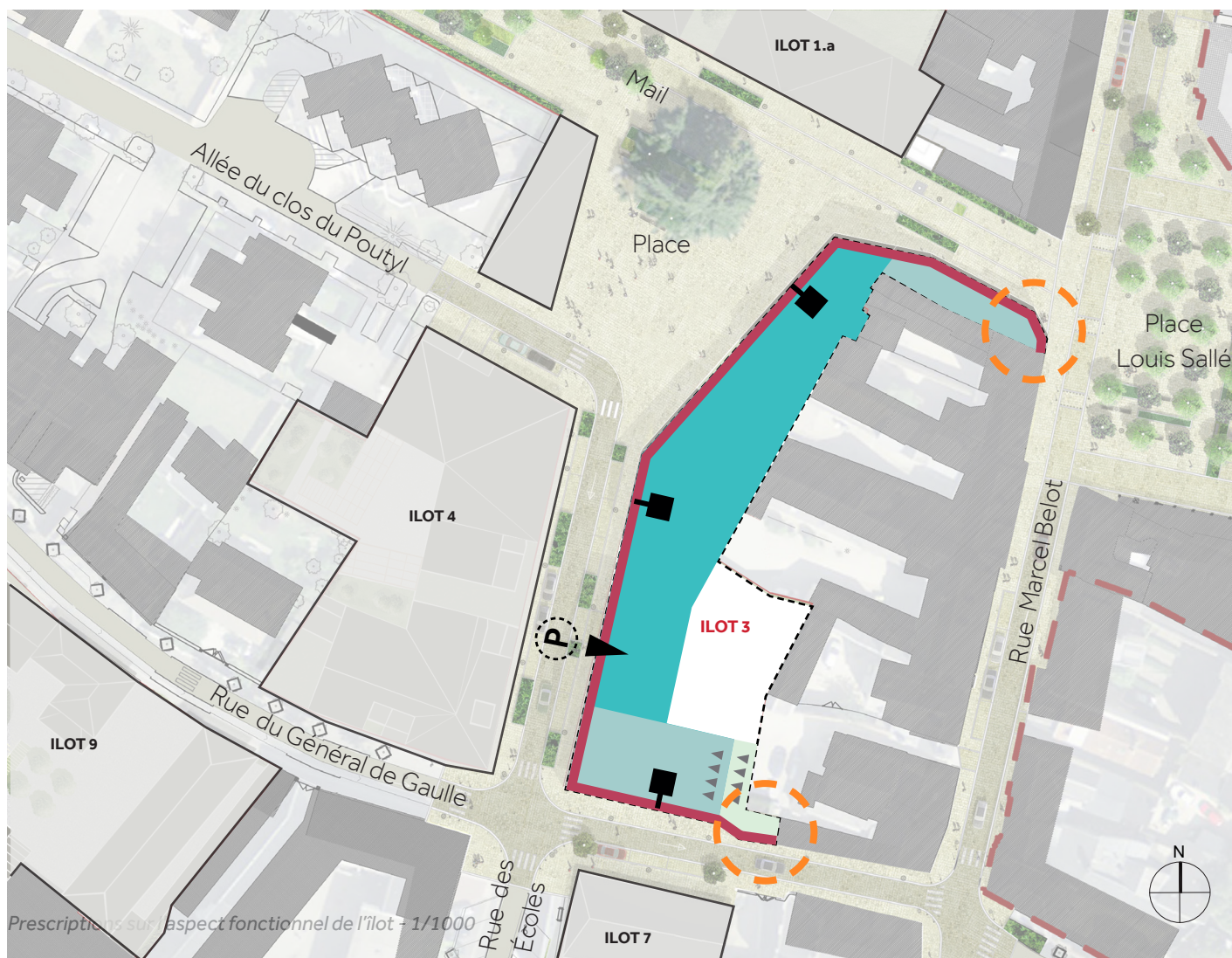


Localisation et emprise foncière - 1/1000

OLIVET / ZAC DU CLOS DU BOURG

FICHE DE LOT - ÎLOT 3

>>> PRESCRIPTIONS URBAINES



ACCÈS



Principe d'accès aux halls des logements collectifs depuis l'espace public



Principe d'accès au parc de stationnement

EPANNELAGE



hauteur totale limitée à R+2+Comble



hauteur totale limitée à R+2



hauteur totale limitée à R+1

IMPLANTATION



ACCROCHES AVEC L'EXISTANT :

Accroches soignées avec les bâtiments existants et accompagnement de l'espace public.



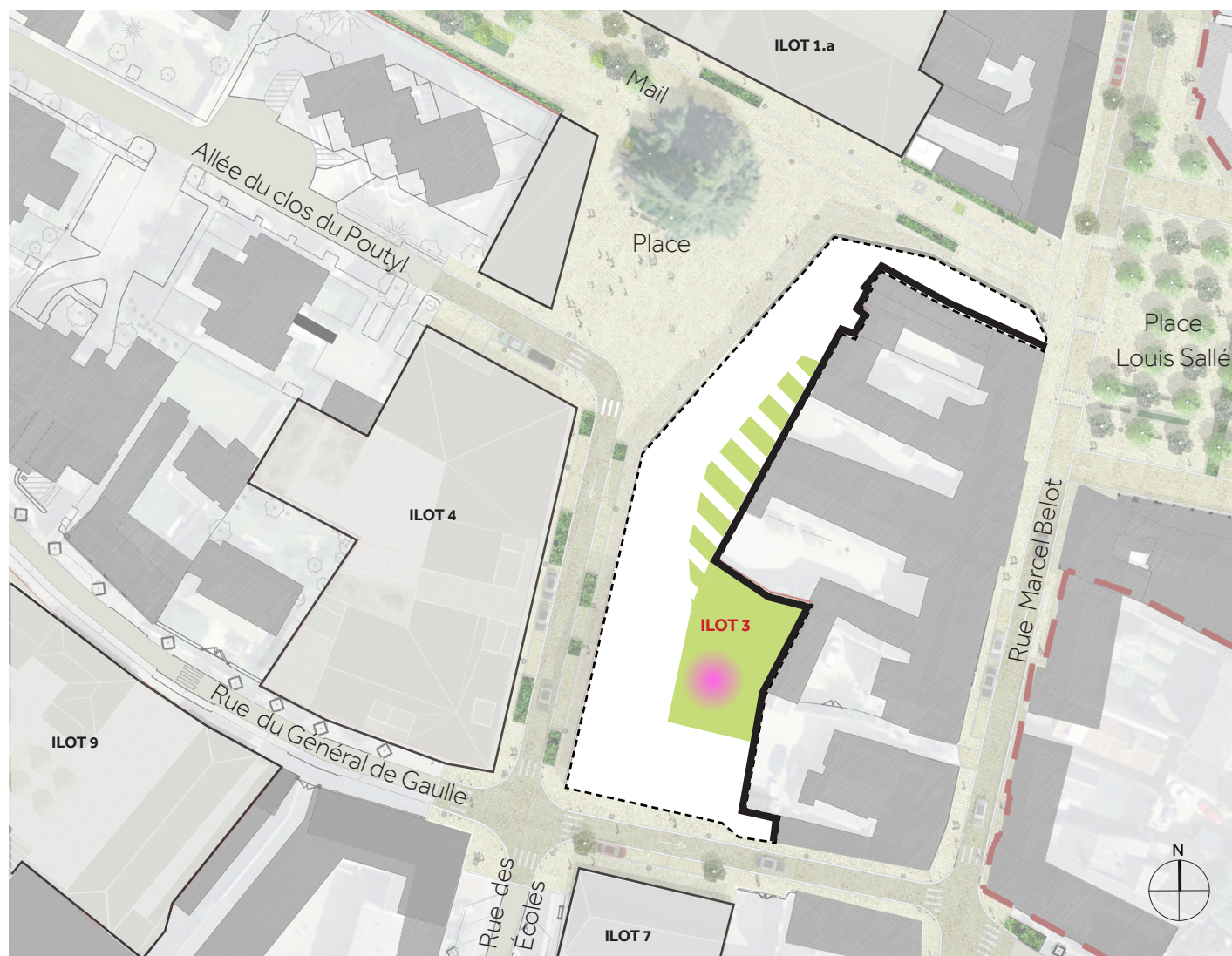
REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF :

Alignement obligatoire sur la limite de l'espace public + linéaire de façade dédié commerce/activité en dehors des besoins logements ou stationnements.






Transition à respecter par rapport au tissu avoisinant afin d'éviter les pignons aveugles et offrir des façades urbaines continues / Retrait (de 6m min) par rapport aux limites séparatives au delà de R+2 ou alignement en cas de mutation future

>>> PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES




Prescriptions sur l'aspect paysager de l'îlot - 1/1000

ESPACES NON BATIS

-  Emprise non bâti recevant un traitement paysager sur les espaces non circulés
-  Emprise pouvant être non bâti de manière à recevoir un traitement paysager sur les espaces non circulés
-  Parking aérien paysager, intégré qualitativement au traitement paysager de l'îlot

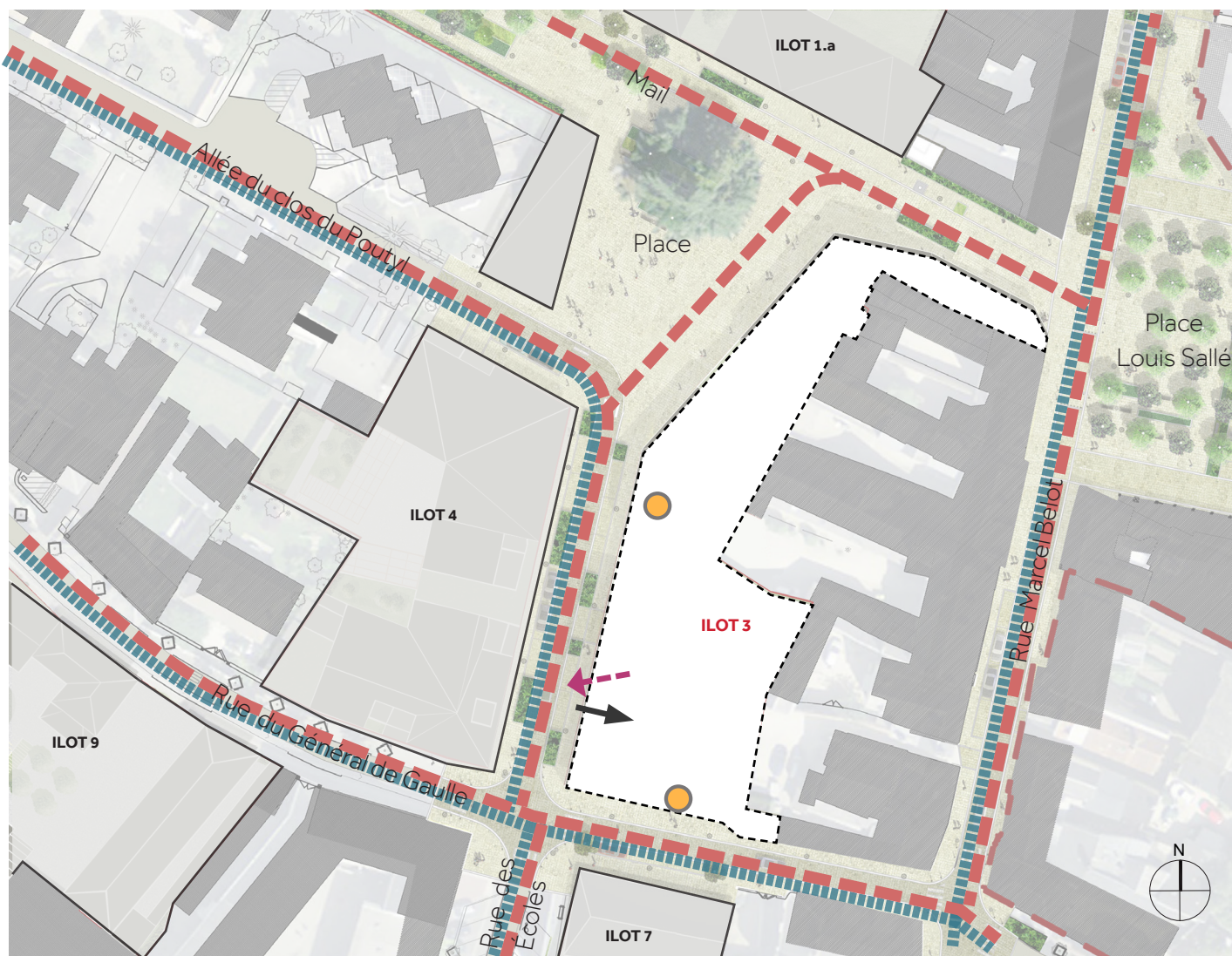
TRAITEMENT DES LIMITES

-  Traitement en limite séparative / fond de parcelle
 - > Implantation de bâtiment
 - > Mur de clôture maçonné H1,80m

OLIVET / ZAC DU CLOS DU BOURG

FICHE DE LOT - ÎLOT 3

>>> DÉFENSE INCENDIE / COLLECTE OM & RACCORDEMENTS RÉSEAUX



DÉFENSE INCENDIE

— Accès pompier

COLLECTE OM

— Parcours camion de collecte OM

● Aires de présentation de bacs

RÉSEAUX

➔ Branchements alimentations :
Electricité BT / GAZ / AEP / Fibre & Télécom

➔ Raccordement EU

OLIVET / ZAC DU CLOS DU BOURG

FICHE DE LOT - ÎLOT 3

>>> DÉFENSE INCENDIE / COLLECTE OM
& RACCORDEMENTS RÉSEAUX



Étude de faisabilité - Plans RDC / sous-sol / étage courant



>>> INDICATEURS QUALITÉ



Conception bioclimatique

Pourcentage de surfaces vitrées : 20% minimum en dehors des surfaces de commerces

Pourcentage de logements traversants ou bi-orientés > 70%



Certifications

RE 2025

Accroches

Une attention particulière sera portée sur la greffe avec le tissu existant.

Les accroches au niveau du débouché du mail sur la place Louis Sallé et au niveau de la rue du Général de Gaulle devront assurer une transition soignée.

Les ouvertures des constructions nouvelles devront être pensées de manière à minimiser d'éventuels vis-à-vis.



Matériaux

- Pierre en façade sur rue (massive ou de parement)
- Proximité d'approvisionnement et matériaux à faible énergie grise sur deux postes au choix (structure, isolation des murs, isolations de la toiture, isolation du plancher bas, menuiseries extérieures, revêtement de sol, bardage, pierre)
- Menuiseries en PVC proscrits



Toitures

- Des toitures plissées 'contemporaines' perceptibles depuis les espaces structurants du mail et de la boucle commerciale.
- Le caractère paysager et d'usage des toitures est à privilégier sur l'ensemble du projet : terrasses accessibles (dalles sur plots ou caillebotis), toitures végétalisées (épaisseur substrat min de 15 à 30cm), toits jardins (épaisseur substrat min de 40cm à 60cm)



Articuler l'accroche au niveau du débouché du mail sur la place Louis Sallé



① Articuler une transition d'échelle

② Reprendre les hauteurs d'égout et de faitage mitoyens