

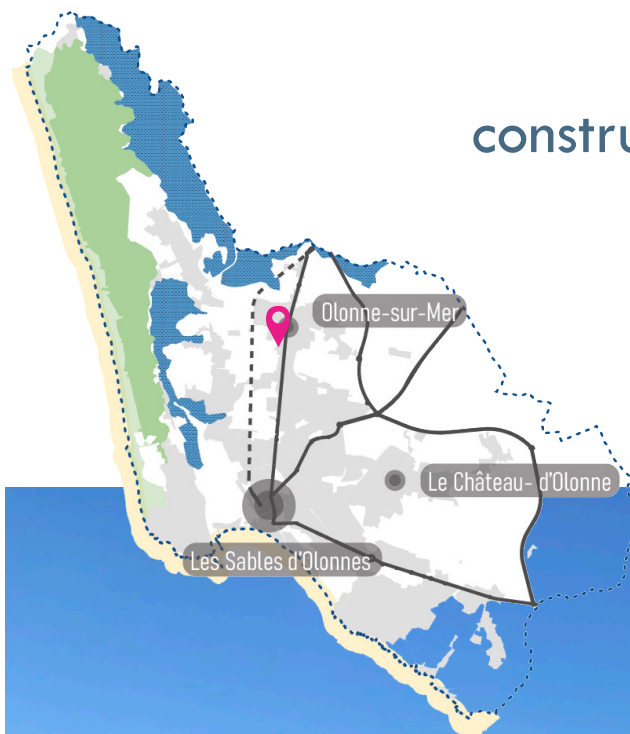
CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

.....
Ville des Sables-d'Olonne

SITE CHOPIN

LA POSTE

construction d'un ensemble
de 47 logements





SOMMAIRE



INTRODUCTION **4**

CONTEXTE DU SITE **6**

**PRESCRIPTIONS URBAINES,
ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES** **12**

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES **20**

GOUVERNANCE DU PROJET

PROGRAMME DES 500 LOGEMENTS

La Ville des Sables d'Olonne souhaite mettre en œuvre un plan d'action pour la production de 500 logements abordables sur son territoire. Pour cela, la collectivité veut :

- Utiliser le foncier communal pour produire du logement abordable
- Accompagner financièrement les ménages modestes à l'accession à la propriété
- Assurer la durabilité de l'offre abordable pour les générations futures

VILLE DES SABLES D'OLONNE ET LA SPL DESTINATION LES SABLES D'OLONNE

Dans ce cadre, la SPL Destination les Sables d'Olonne intervient en qualité de mandataire de la Ville des Sables d'Olonne pour les études préalables et le suivi des opérations menées par les opérateurs immobiliers sur un certain nombre de sites.

LES ATELIERS UP+ DE SCE

C'est dans ce cadre que les ateliers UP+ ont mené les études préalables et élaboré ce cahier de prescriptions. En tant qu'urbanistes coordinateurs, les ateliers UP+ suivront les projets jusqu'au dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

RÔLE ET CONTENU DU CPAUPE

OBJECTIFS DU CPAUPE

Ce cahier de prescriptions constitue un document cadre reprenant le socle d'exigences souhaité par la ville des Sables d'Olonne et la SPL Destination Les Sables d'Olonne. Il est le garant des ambitions partagées de la gouvernance. Il est la base des échanges en ce qui concerne la qualité d'insertion urbaine, de prescriptions architecturales ou d'ambiances paysagères.

Ce CPAUPE a pour objectif :

- de déterminer la programmation prévisionnelle du site
- de définir l'organisation spatiale, les accès, les alignements et les volumétries des futures constructions
- de prescrire les qualités architecturales paysagères et environnementales pour favoriser une insertion dans le tissu environnant et garantir la pérennité des projets.



Les prescriptions environnementales seront intégrées dans chacune des parties et seront facilement repérables avec ce logo

DESCRIPTION DU DÉROULÉ DES ÉTUDES

Lancement consultation opérateur

Remise offre opérateur / MOE

Sélection des opérateurs et de son équipe de maîtrise d'œuvre

Réunion de lancement / cadrage avant approfondissement étude

Études architecturales

Visa PC sur base d'un dossier complet

Ce CPAUPE s'adresse aux futurs opérateurs du projet immobilier et à leur équipe de maîtrise d'œuvre architecturale et paysagère.

Il n'a pas pour objectif de se substituer au PLU en vigueur. Le respect et la vérification des aspects réglementaires incombent au porteur de projet.

CONTEXTE DU SITE

SITUATION DU PROJET

A l'instar du projet à l'étude sur les parcelles Oudin-Abricotiers, situé à l'entrée nord de la ville d'Olonne-sur-Mer, l'opération prévue sur les parcelles Chopin-La Poste **marquera l'entrée sud du centre** d'Olonne-sur-Mer.

Les parcelles bénéficient d'une situation privilégiée à **mi-parcours entre le bourg d'Olonne et la polarité commerciale et servicielle VillaVerde tout en étant à proximité immédiate de la mairie.**

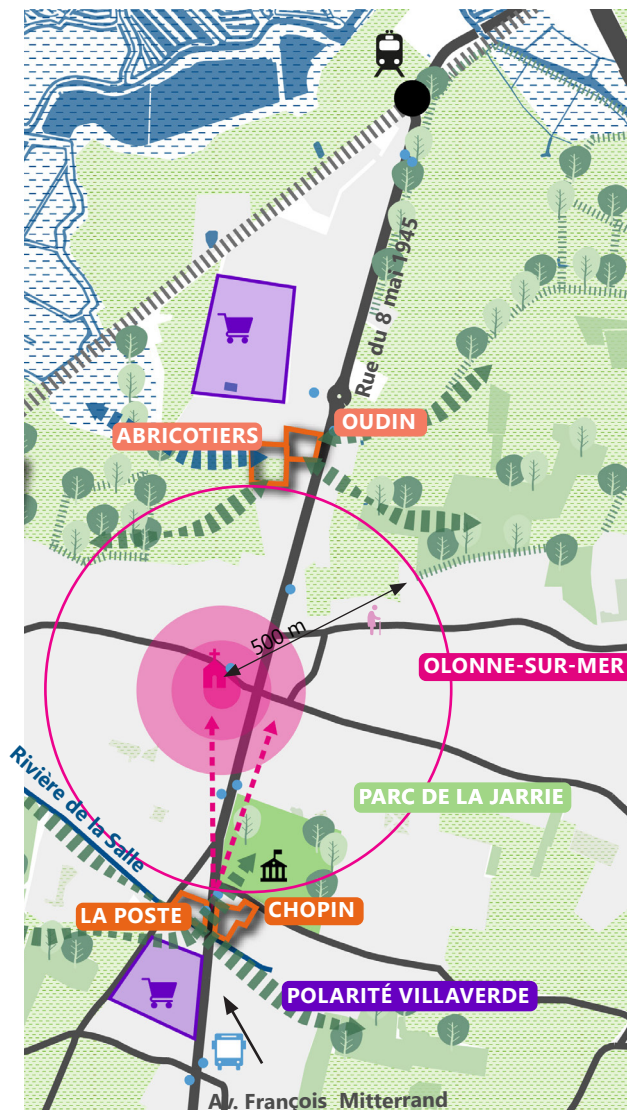
Proche des services du quotidien, les sites s'inscrivent dans la ville du 1/4 d'heure.

Les sites sont accessibles par un bus circulant le long de l'avenue François Mitterrand, qui est actuellement en cours de réaménagement (tronçon par tronçon), dans le but de la rendre plus apaisée et paysagère.

Les parcelles Chopin-La Poste sont localisées entre des **éléments paysagers structurants** : le parc de la Jarrie et la trame arborée le long du ruisseau de la Salle. **Une attention particulière devra être accordée pour prolonger et intégrer la nature en ville**, en veillant à préserver les arbres existants ainsi que les continuités végétales et écologiques.

Les sites se trouvent en bordure du périmètre de protection du patrimoine en raison de la présence de l'Église Notre-Dame de l'Assomption. **La vue sur son clocher depuis l'avenue François Mitterrand devra impérativement être préservée.**

Un enjeu majeur sera de développer une cohérence architecturale et urbaine avec l'environnement, en concevant une architecture de qualité qui limite les vis-à-vis et s'harmonise avec le tissu pavillonnaire traditionnel alentour.



Plan de situation



Plan de localisation des sites



Trame paysagère le long de la rivière de la Salle

L'emprise d'étude concerne deux parcelles partiellement construites, chacune présentant des caractéristiques et des identités distinctes. Il a toutefois été choisi de réunir ces deux sites pour avoir une **cohérence urbaine et architecturale sur l'avenue François Mitterrand**.

La parcelle de **La Poste**, d'une superficie de **4 540 m²** et appartenant à la ville, est fortement imperméabilisée. L'enjeu principal est de réintroduire de la végétation en prolongeant la nature au cœur de l'îlot.

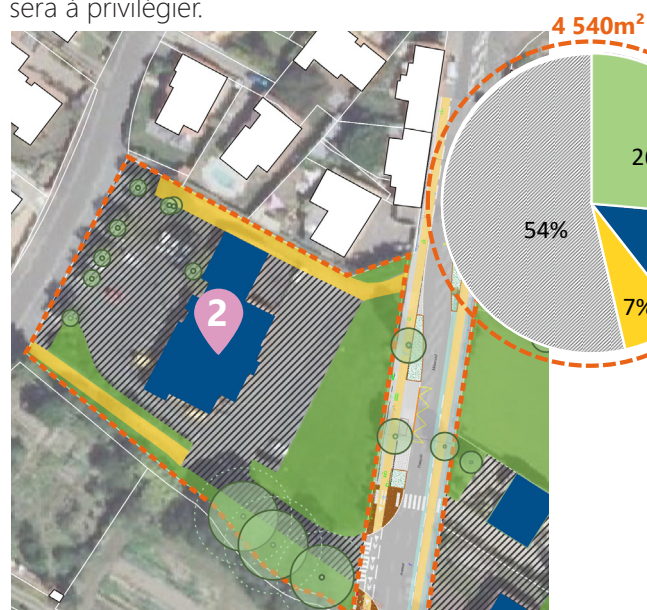
Le site **Chopin**, d'une superficie de **6 240 m²**, est actuellement occupé par des terrains maraîchers (champs et bâtiments de stockage annexes), deux parcelles résidentielles et un bassin en béton. Les hangars, maisons et bassin sont en cours de démolition (fin des travaux courant mars).

Une approche visant à préserver la pleine terre sera à privilégier.

Les principaux enjeux seront de préserver autant que possible la pleine terre et de privilégier l'urbanisation sur les espaces déjà imperméabilisés tout en veillant à **l'adéquation entre la programmation et la qualité des sols**.

Dans l'objectif de faire avec le déjà-là, il sera essentiel de **conserver au maximum les arbres existants et de renforcer la présence de la nature en ville**, notamment en aménageant les continuités piétonnes et arborées le long de l'avenue François Mitterrand. Un travail avec les services sera nécessaire pour garantir la cohérence avec le projet en cours sur l'avenue (positionnement des arrêts de bus, localisation des traversées et implantation des trames arborées).

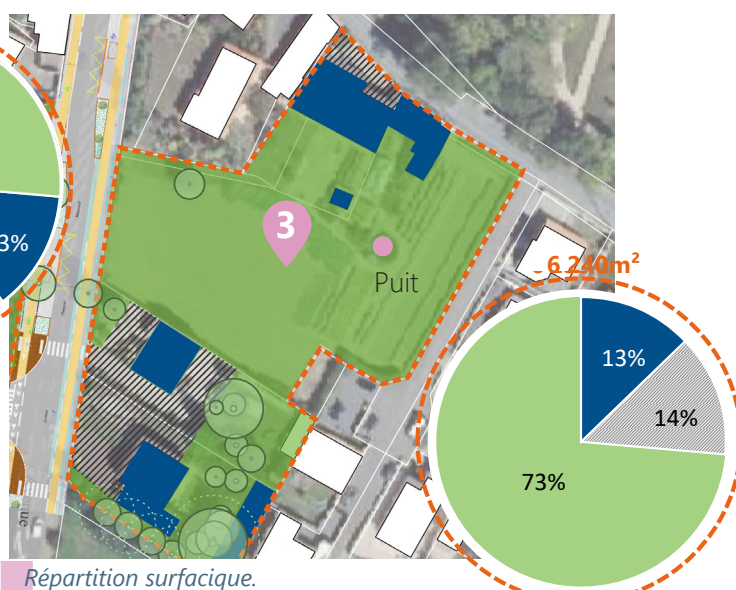
Il est demandé d'étudier la possibilité du ré-emploi de certains matériaux des bâtis existants afin de tendre vers un projet plus vertueux.



Répartition surfacique



Vue de la poste depuis la rue du 8 mai 1945



Répartition surfacique.

NB: Après démolition des constructions existantes, la parcelle sera à 100% non bâtie.



Vue depuis une des maisons existantes

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE*

Le site est actuellement majoritairement classé en zone UA, à l'exception de la partie EST de Chopin qui se trouve en zone UB. Nous rappelons ci-dessous les principales règles applicables ; **lorsque la zone n'est pas spécifiée, la règle est commune aux deux zones.**

Zone Ua : Il s'agit du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer, où se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. **L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles.**

Zone UB : Elle est caractérisée comme une zone mixte en extension proche du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer, développé principalement sous forme pavillonnaire et quelques habitats collectifs (majoritairement sociaux).

IMPLANTATION

Limite avec une emprise publique :

- Dans la section de l'avenue F. Mitterrand comprise entre le boulevard du Vendée Globe et le coeur historique d'Olonne-sur-Mer, les constructions s'implanteront selon les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de ceux-ci. > **Dans notre CPAUPE un recul de 3m minimum par rapport à l'avenue François Mitterrand est souhaité.**

Limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport à une limite séparative latérale seulement, d'une distance d'au moins 3 m si la construction présente des percements sur la limite ou 2 m minimum sans percement.

Une OAP en vigueur est présente sur les sites Chopin-La Poste.
Elle sera modifiée pour suivre les orientations d'aménagements présentes dans ce CPAUPE.



Plan de zonage du PLU

BÂTIMENTS ET ARCHITECTURE

Hauteur :

UA La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 12 m au point le plus haut.

UB En règle générale, le gabarit admis dans la zone UB (sous réserve des Orientations d'Aménagement et de Programmation éventuelles), est de R+1+attique. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 10 m au point le plus haut.

Dans le cas d'opérations groupées, le projet devra faire preuve d'un souci d'intégration au paysage urbain de la commune, éviter la monotonie due à la répétition d'un même modèle, proposer une variété de forme et d'expression architecturale, contribuant à l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie.

Annexes

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les abris de jardin seront construits en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée obligatoirement en tuile ou en matériaux d'aspect et de couleurs similaires.

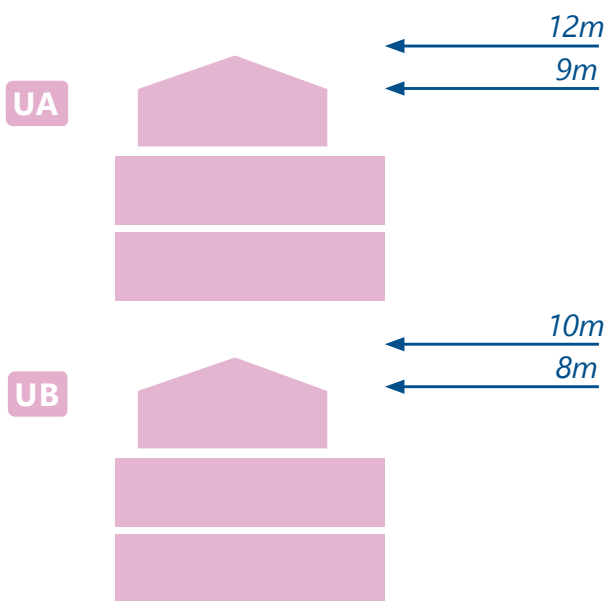
Maçonneries-Percements :

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les ouvertures devront respecter les proportions du bâti traditionnel du bourg, les baies visibles de l'espace public devront être plus hautes que larges dans le rapport 2/1.

Toitures :

Elles seront de préférence à 2 pans le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le bâtiment ne comporte qu'un niveau. Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire. La pente des toitures en tuiles sera comprise entre 25 et 38%.

** Il s'agit ici d'une synthèse non-exhaustive des principales règles du PLU s'appliquant sur le site. Pour rappel, ce CPAUPE vient en complément du PLU et non en substitution.*



Réglementation : hauteur des constructions

PAYSAGE ET STATIONNEMENTS

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées.

UA Pas d'espace de pleine terre exigée

UB 15% d'espace de pleine terre est exigé pour les logements collectifs, intermédiaires et groupés. 30% de pleine terre à la parcelle individuelle.

Stationnements:

1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum :

- 1 place par logement de type 1 ou 2 ;
- 2 places par logement de type 3 et plus ;
- 1 place par logement social

UA Pas de place stationnement visiteur demandée

UB Dans toute opération comportant plus de 2 logements, il sera exigé une place de stationnement commune pour 2 logements libres.

Locaux vélos :

Concernant le stationnement vélo, selon la loi LOM, il est exigé 1 emplacement vélo par logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo à partir du T3.

Afin de garantir une utilisation optimale et efficace, un espace de stationnement pour un vélo devra être équivalent à 1,5m².

ENJEUX PRINCIPAUX DU SITE

OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES

- Cette opération devra accueillir environ 35 logements collectifs et 12 logements individuels (ou 12 lots à bâtir), soit un total de 47 logements.

ENJEUX URBAINS

- Environnement bâti composé de logements individuels (maisons sablaises) avec une densité faible (18lgs/ha).
> **S'INSÉRER EN COURTOISIE DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI EXISTANT**
- Vue du clocher de l'église depuis l'avenue François Mitterrand
> **S'IMPLANTER EN RETRAIT DE L'AVENUE AFIN DE PRÉSERVER LA VUE VERS LE CLOCHER**
- Un site accessible par trois voiries existantes
> **LIMITER LES VOIRIES AU SEIN DES LOTS GRÂCE À UNE FACILITÉ D'ACCÈS EXISTANTE AU SEIN DES SITES**

ENJEUX PAYSAGERS

- Les sites se trouvent en interface avec des éléments paysagers structurants, à savoir le ruisseau de la Salle et le parc de la Jarrie, et sont dotés d'arbres au sein des parcelles.
> **CONNECTER LES ESPACES DE NATURE EXISTANTS**
> **SÉQUENCER LA FAÇADE URBAINE SUR L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND AFIN DE FAIRE PÉNÉTRER LA NATURE AU SEIN DES DEUX PARCELLES**
> **PRENDRE EN COMPTE LES ZONES DE PROTECTION RACINAIRE (ZPR) POUR GARANTIR LE MAINTIEN DES ARBRES EXISTANTS SUR SITE**

- Une topographie présente sur le site de La Poste (~environ 1,30m de dénivelé).

> **PENSER À L'INTÉGRATION DES BÂTIMENTS DANS LA TOPOGRAPHIE AFIN DE LIMITER LES DÉBLAIS-REMBLAIS**



ENJEUX ECOLOGIQUES

- Le site de la Poste est fortement imperméabilisé contrairement au site Chopin.
> **TROUVER UNE COHÉRENCE D'OCCUPATION DES SOLS À L'ÉCHELLE DES DEUX SITES AVEC DES ILOTS DE FRAICHEUR ET ESPACE DE NATURE.**
> **PRÉSERVER AUTANT QUE POSSIBLE LA QUALITÉ DES SOLS EXISTANTS ET URBANISER EN PRIORITÉ LES SURFACES DÉJÀ IMPERMÉABILISÉES**
- Des bâtiments déjà présents sur le site
> **DÉ-CONSTRUIRE LES BÂTIMENTS ET ENVISAGER UNE RÉUTILISATION DE CERTAINS MATÉRIAUX DANS LE PROJET.**

ENJEUX TECHNIQUES

Les réseaux essentiels sont proches de la parcelle et ont une capacité adéquate.

L'évacuation des eaux usées se fera sur la Rue des Sources, l'Avenue François Mitterrand, le Chemin du Passage Renaud ainsi que sur l'Impasse des Néfliers. Il faudra être vigilant aux niveaux du raccordement.

La gestion des eaux pluviales est à privilégier dans les cœurs d'îlot, en cas de perméabilité insuffisante le débit de rejet au réseau public est autorisé et limité selon la réglementation du PLU.

> **RÉALISER UNE GESTION DES EAUX À LA PARCELLE AUTANT QUE POSSIBLE (NOUES, JARDIN DE PLUIE, INFILTRATION À LA PARCELLE POUR LES LOTS INDIVIDUELS).**

Concernant l'Electricité, Gaz, Télécom, Eclairage, tous les réseaux seront raccordés à l'Avenue François Mitterrand et à la Rue des Sources.

Poursuivre et apaiser des continuités piétonnes

Préserver les arbres existants

Être force de proposition sur le positionnement des arrêts de bus, en cohérence avec les continuités piétonnes

Prendre en compte la topographie du site en intégrant les stationnements dans la pente de façon semi-enterrée.

Intégrer un îlot de fraîcheur au sein de la parcelle

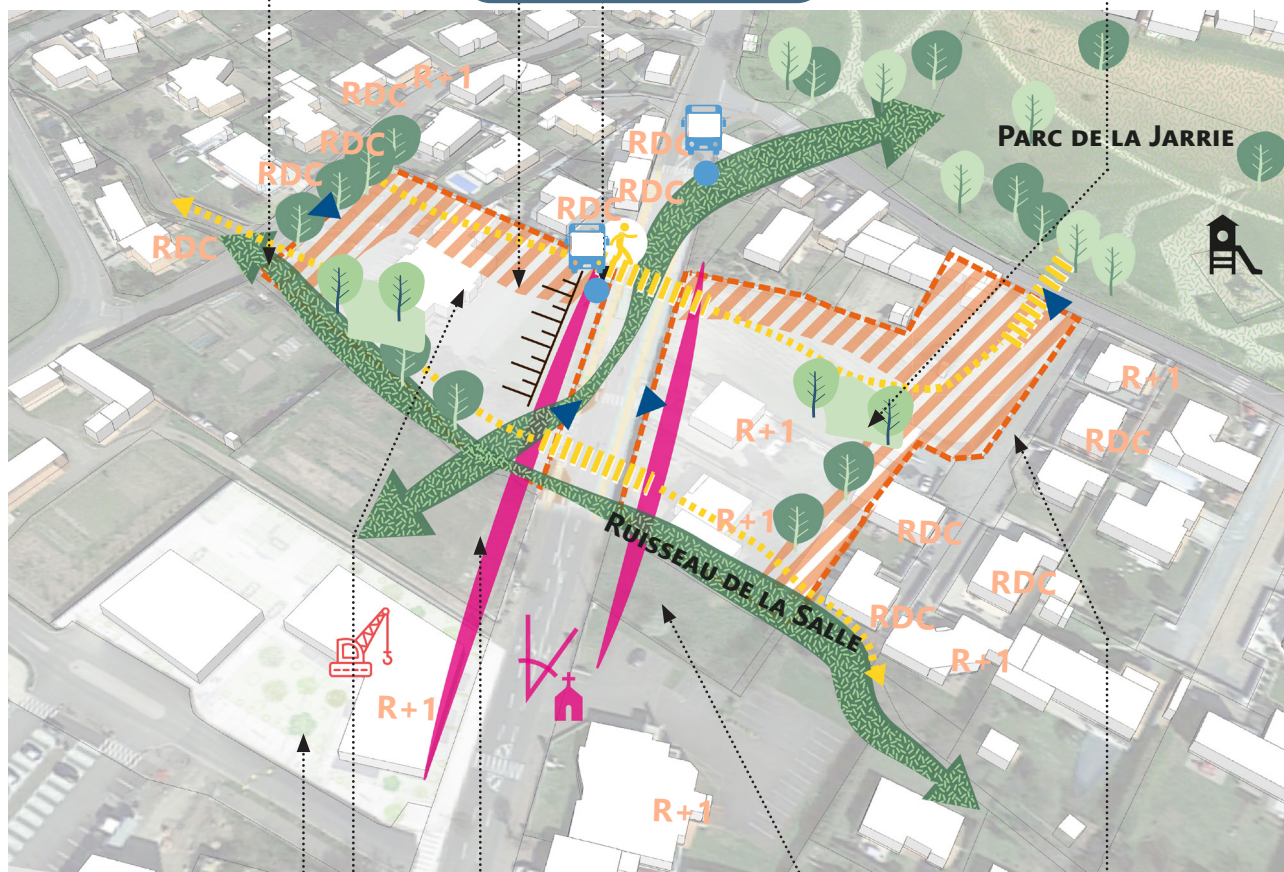


Schéma des enjeux

Projet de 25 logements et local de service «Terre de lumière»



Déconstruire la poste existante et penser à un possible ré-emploi des matériaux



Se connecter aux espaces arborés existants

Renforcer les continuités écologiques entre le parc de la Jarrie et la rivière

S'implanter en courtoisie avec l'existant

Façade urbaine séquencée en retrait sur l'av. François Mitterrand afin de préserver la vue vers l'église



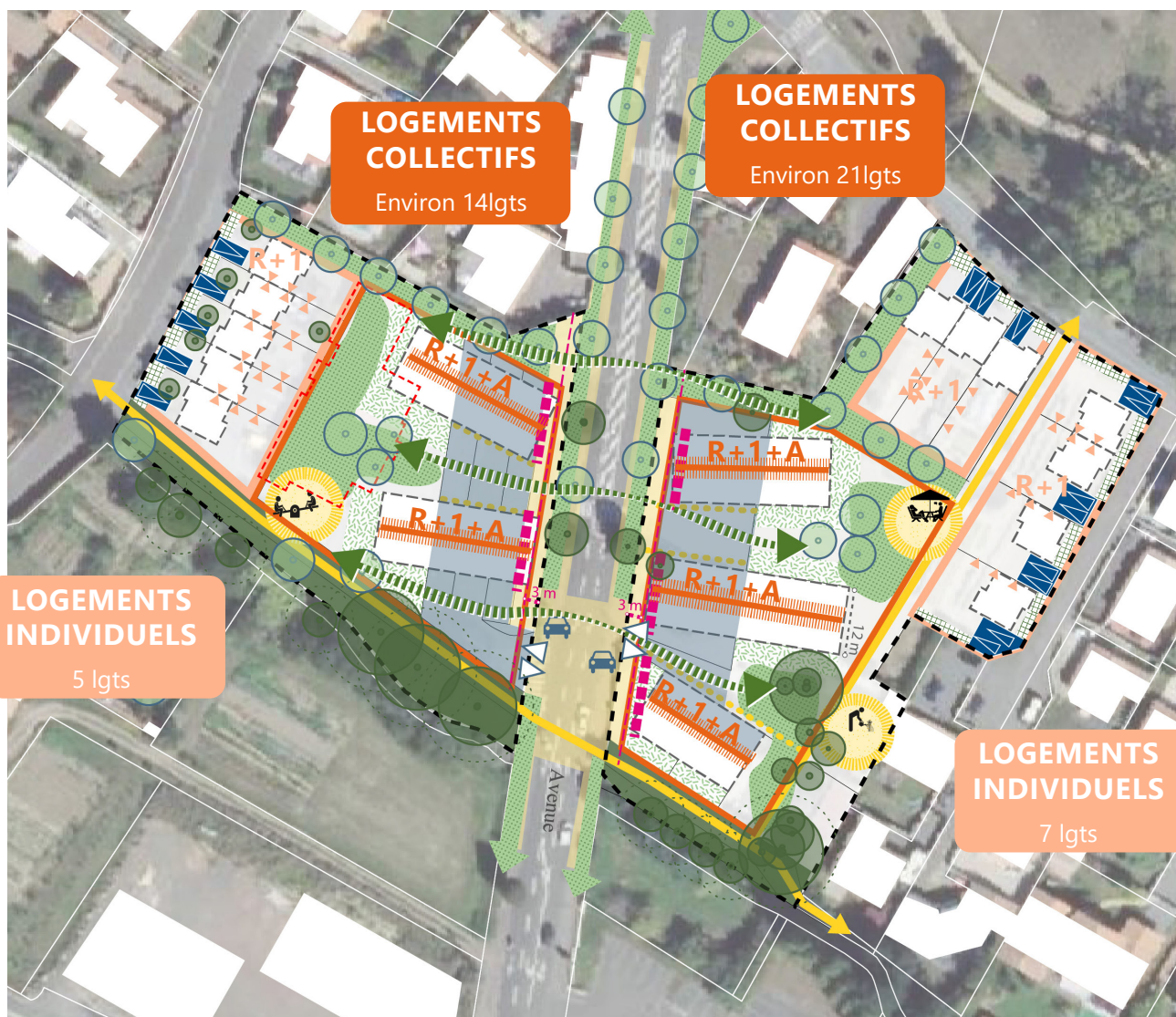
4 accès possibles facilement aménageables

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

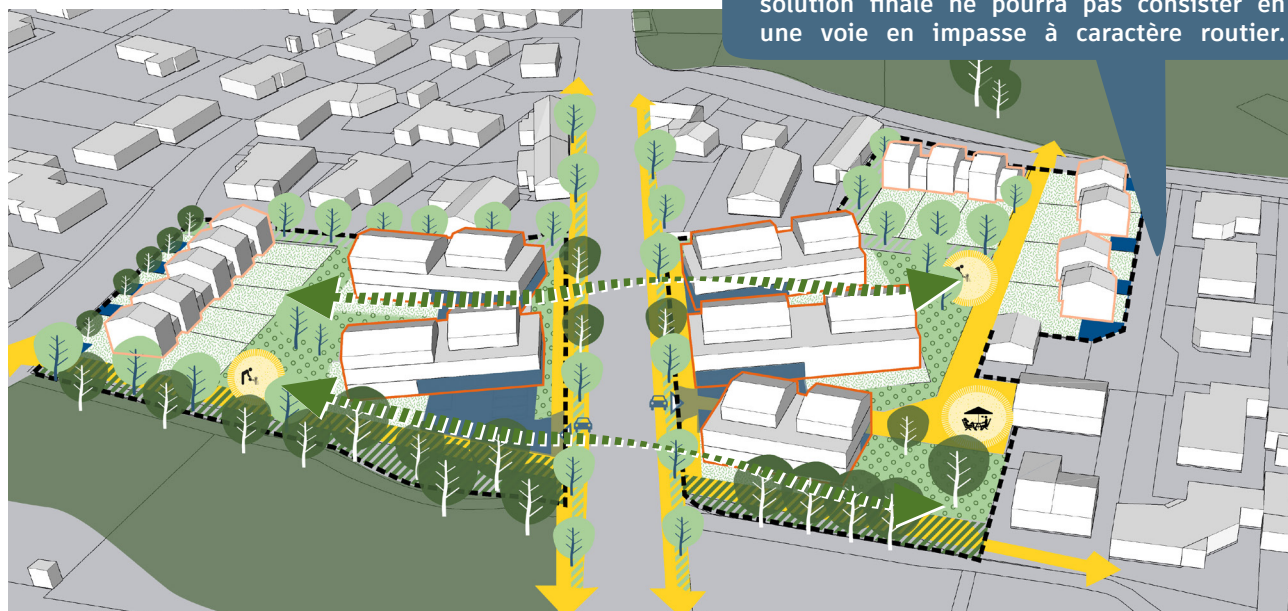
FICHE DE LOT URBAINE ET PAYSAGÈRE

Parti pris urbain de la fiche de lot :

- Des bâtiments perpendiculaires sur l'avenue François Mitterrand permettant des porosités végétales facilitées.
- Des logements qui donnent tous sur les coeurs d'îlots avec une orientation traversante Nord/Sud. Orientation la plus favorable d'un point de vue bioclimatique.
- Les logements mono-orientés Nord ou Sud ne sont pas envisageables.
- Une nouvelle continuité végétale au Nord : Frange paysagère entre l'existant et les nouvelles constructions.



Si l'accès aux lots par l'impasse des Néfliers (privée) s'avère impossible, une alternative devra être envisagée pour permettre la desserte des lots individuels via le Chemin du Pass. Renaud. Dans tous les cas, la solution finale ne pourra pas consister en une voie en impasse à caractère routier.



EXISTANTS / DÉJÀ LÀ

- Emprise/phasage du site
- Bâti à déconstruire et réemploie si possible des matériaux
- Boisements à conserver
- Arbres à conserver autant que possible

PRESCRIPTIONS URBAINES

- Emplacement privilégié pour les logements collectifs (~ 35gts)
- Emplacement privilégié pour les logements individuels (~12 lgts)
- Recul de 3m à respecter pour permettre une continuité piétonne
- Séquencement de la façade sur l'avenue François Mitterrand
- Accès véhicules
- Emprise de stationnement en partie en RDC

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

- Cheminement piéton structurant
- Maillage piéton à prévoir
- Connexions végétales à renforcer
- Arbres à planter
- Espace planté à prévoir
- Espace de rencontre et commons à prévoir (potagers, jeux, assises...)
- Jardins privés pour les RDC des logements collectifs
- Clôture pour préserver l'intimité des jardins privatifs (Cf plu) mur bahut bas + haies

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- Hypothèses d'implantation
- R+1 Hauteur maximale
- Toiture double pente obligatoire
- Implantation en mitoyenneté
- Largeur maximale pour garantir des logements traversants.

LA VOLONTÉ D'UNE ARCHITECTURE COURTOISE AVEC L'ENVIRONNEMENT BÂTI

UNE VOLUMÉTRIE RESPECTUEUSE DU CONTEXTE

- La hauteur maximale sera en R+1+A
- Pour les petits collectifs/intermédiaires, il est attendu un travail spécifique pour une densité qualitative, assimilable aux maisons de ville.
- Le bâti sera resserré de type maison de bourg. Sa volumétrie devra répondre aux gabarits des constructions avoisinantes.
- Les toitures seront en double pente, en tuile «tige de botte» pour les logements individuels ainsi que les attiques des logements collectifs.

DES CODES ARCHITECTURAUX REPRIS DES MAISONS SABLAISES

- Il sera nécessaire d'utiliser des matériaux qualitatifs et pérennes. A l'image des maisons sablaises, les constructions pourront être agrémentées de modénatures ou d'appareillages brique ou pierre. Tout effet pastiche sera proscrit.
- Le projet devra être en cohérence avec le projet en cours sur le bourg d'Olonne et la Jarrie.
- L'utilisation de la pierre du pays vendéen ou de pierres calcaires est souhaité. Elle permet de poursuivre le caractère du centreville, de créer une unité et une identité du projet d'ensemble.
- De manière générale, il est souhaité pour le choix des couleurs de conserver les teintes naturelles et le matériau brut. Si un enduit est prévu, il sera obligatoirement de teinte claire (voir nuancier à respecter).
- Les menuiseries seront de préférence en bois.
- Des dispositifs d'occultation extérieur participant à la qualité architecturale sont souhaités (volets en bois ou colorés).
- Les garde-corps devront s'intégrer également à l'architecture : la transparence totale est proscrite et l'opacité partielle sera travaillée afin d'éviter tout élément rapporté de type canisse, bâche, etc. Leur traitement sera en cohérence avec les éléments de serrurerie de l'ensemble de l'îlot.

Références de logements intermédiaires



Treize-Septiers, Ateliers Sites et Projets



Opération à Saint-Georges de Montaigu, PADW

Références de logements individuels



Saint Jean de Beugné - Vendredi Architecture



Etude du CAUE 85 sur les volets en Vendée + travail de modénature et d'appareillage autour des ouvertures

Dans le cadre du suivi des permis de construire, les RAL des enduits et de tous les éléments de façade seront demandés



Matérialité recommandée

La faisabilité présente est basée sur une hypothèse composée majoritairement de stationnements en RDC, impliquant dès lors un point d'intention majeur sur ce sujet.

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE SUR LA QUALITÉ DES RDC

- Un travail de conception devra être mené sur l'intégration architecturale des stationnements en rez-de-chaussée. Ceux-ci pourront être ouverts ou fermés, mais la façade devra être rythmée, notamment par les halls d'entrée. Toute façade « aveugle » sera proscrite.
- Les RDC devront être conçus de façon à être mutable et être capable d'accueillir des commerces ou services (penser à une hauteur suffisante).
- Il sera impératif de travailler l'intimité des logements en RDC (hauteur d'allège, recul par rapport à l'espace public, aménagement des espaces privés...).
- Les portes de garages devront être intégrées architecturalement aux façades.
- Conformément à la loi LOM, il est attendu des locaux vélos. Ils devront être intégrés architecturalement et facilement accessibles. Ils peuvent être situés au rez-de-chaussée des logements ou déportés. Dans ce dernier cas, une cohérence architecturale avec les logements est indispensable.

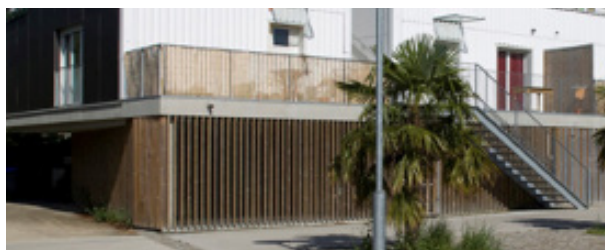


VERS UNE ARCHITECTURE ÉCONOME EN RESSOURCE

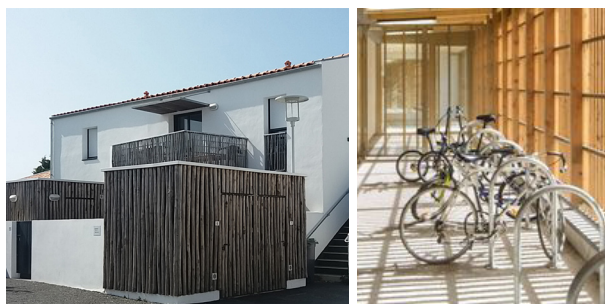
- L'orientation est primordiale pour optimiser la production de chauffage et garantir un confort thermique, elle devra être pensée pour permettre les apports solaires et limiter les ombres portées sur les espaces extérieurs privés.
- Les volumétries devront être compactes et limiter les décrochés superflus afin de minimiser les pertes thermiques. A ce titre, les maisons en R+1 sont privilégiées.
- Il est recommandé de créer des «espaces tampons» comme des jardins d'hiver ou des façades à double-peau et de penser au confort d'été (débords de toit, pare-soleil...)
- Des solutions de production d'énergies renouvelables seront à envisager dans la conception des logements (panneaux photovoltaïques).
- On encourage à intégrer dès la conception les capacités d'évolution des logements (extension, création d'une chambre supplémentaire)



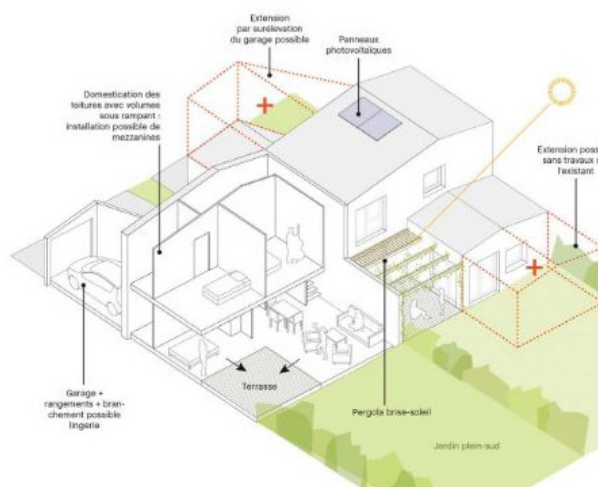
Orvault - Vendredi Architecture
Stationnements en RDC ouverts



Nantes - Barré Lambot
Stationnements en RDC fermés



La Guérinière - Ateliers Sites et Projets - Stationnements vélo



Illustrations d'intégration d'extensions possibles, dès la conception du logement - Vendredi Architecture

INTÉGRER LA NATURE ET LE PAYSAGE AU COEUR DU PROJET

UNE GESTION DES LIMITES S'INSCRIVANT DANS L'ESPRIT SABLAIS

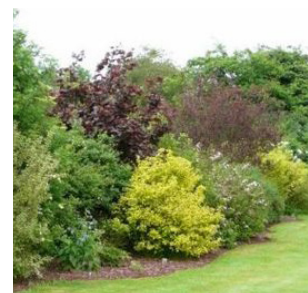
LES CLÔTURES DEVRONT RESPECTER LE RÈGLEMENT EN VIGUEUR.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1.70 m dont un muret entre 0,2 et 1,2m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

- Soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite surmonté ou non d'une grille ;
- Soit par un mur bahut en pierres de pays apparentes surmonté ou non d'une grille ;
- Soit par une haie vive favorisant la biodiversité, doublée ou non d'un grillage



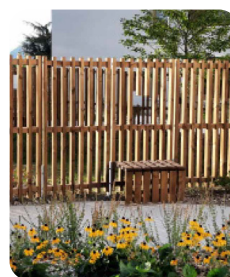
Mur bahut bas + haie vive, exemple Sablais



Exemple de haie vive en limite séparative



Exemple de coeur d'îlot aux usages définis



Exemple de jardins privatifs en cœur d'îlot



En réponse à l'exigence réglementaire, il devra être installé des sites de compostage partagés pour les logements.



Valorisation d'un espace de tri des biodéchets pour une meilleure appropriation



DES STATIONNEMENTS PAYSAGERS

LE NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT DEVRA RESPECTER LE RÈGLEMENT EN VIGUEUR.

- Les stationnements des logements collectifs devront être situés à proximité des accès pour apaiser les cœurs de lot et les dédier aux usages doux. Ils devront être paysagers avec 1 arbre toutes les 5 places.
- Il est possible de réaliser un auvent sur tout ou partie de l'aire de stationnement des lots individuels en harmonie avec la construction.
- Tous les stationnements seront en revêtement perméable pour une meilleure gestion des eaux.



GESTION DES EAUX DE PLUIE

- La gestion des eaux de pluie se fera de préférence à ciel ouvert (modèle de terrain, noues le long des voies, cheminements perméables, jardins de pluie).
- Pour la réalisation d'un projet plus vertueux, il est préconisé de penser à la récupération des eaux de pluie (cuve de récupération des eaux) pour un arrosage autonome l'été.



UNE PALETTE VÉGÉTALE ADAPTÉE

- Les végétaux choisis devront être des espèces locales et non-invasives.
- Il conviendra de diversifier les strates (basses, moyennes et hautes) et les essences pour une meilleure biodiversité.
- La palette végétale devra être adaptée au changement climatique (résistance sécheresse).

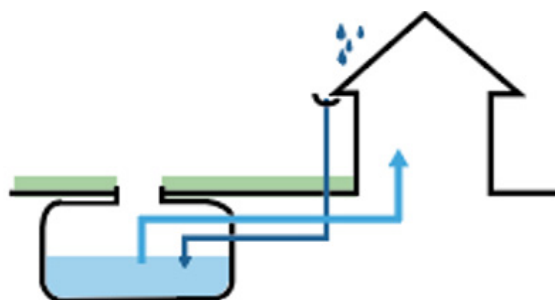
Dans le cadre du suivi des permis de construire, une palette végétale sera demandée



Des espaces de stationnements paysagers et perméables



Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert, garantissant toujours des usages en période sèche



Système de cuve de récupération des eaux de pluie

VERS UN HAUTE QUALITÉ D'HABITER

L'ENJEU SERA DE DONNER LES QUALITÉS DU LOGEMENT INDIVIDUEL (ENTRÉE INDIVIDUELLE, INTIMITÉ, ESPACES EXTÉRIEURS, ETC.) AUX LOGEMENTS COLLECTIFS. CES PRESCRIPTIONS SONT ISSUES EN PARTIE DU RAPPORT GIROMETTI-LECLERCQ.

DES SURFACES ADAPTÉES À UNE HAUTE QUALITÉ D'USAGE

MINIMUM DE SURFACE PAR TYPOLOGIE

- L'objectif est d'offrir une qualité d'habiter pour toutes les typologies bâties pour cela, un minimum de surface est exigé :

T1:28m² - T2:45m² - T3:62m² - T4:79m² - T5:96m²

MINIMUM DE SURFACE PAR PIÈCE

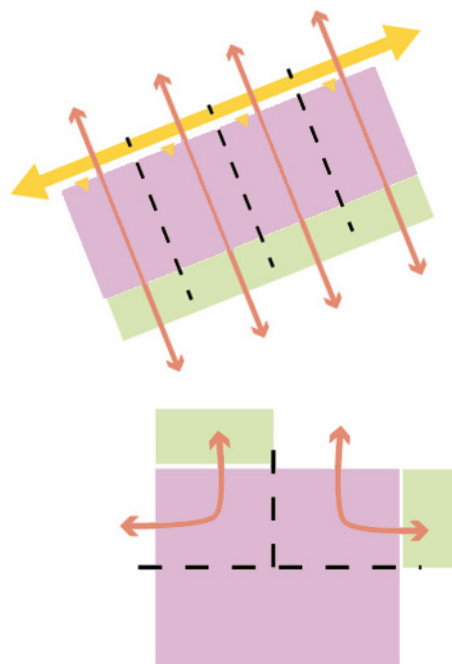
- Aussi, il a été remarqué que le séjour et la cuisine sont souvent rassemblées en un seul volume qui sert parfois d'entrée ou d'espace de circulation.
- Des minimums de surfaces sont ainsi exigés pour la **cuisine et le séjour** de façon à ce qu'ils puissent garder une qualité d'usage :

T1:23m² - T2:25m² - T3:27m² - T4:29m² - T5:31m²

- La cuisine doit être naturellement éclairée (pas en second rideau).
- Les logements sont composés, d'a minima une chambre de 12m² par logement. Pour chaque chambre supplémentaire, une superficie minimale de 10,5m² est requise.

PENSER LES HAUTEURS SOUS PLAFOND

- La hauteur sous plafond est souvent généralisée à 2,50m. Cette norme est proposée à être remise en cause pour répondre à l'évolution des tailles de personne, pour améliorer la ventilation des pièces, offrir des plus grandes ouvertures et pour penser le volume en 3 dimensions.



Logement traversant – ou pluri orienté à partir du T2



Des espaces en double hauteur pour diversifier les usages, mieux ventiler et améliorer l'apport de lumière
Logements de Sophie Delhay, ZAC Ecocité des maraichers à Dijon

DES ESPACES EXTÉRIEURS POUR TOUS LES LOGEMENTS ET DIVERSIFIÉS

- Les logements devront être conçus de façon à offrir un **prolongement vers l'extérieur** avec un jardin privatif lorsque le logement est en RDC ou des balcons ou loggias lorsqu'il est situé aux étages.
- Les porteurs de lots devront être novateurs dans les formes bâties pour offrir des espaces extérieurs intimes par des jeux de décalage de volumes tout en gardant un bâtiment compact (par souci énergétique). Ex : patio, cour, ouvertures en quinconces.
- Afin d'assurer l'intimité des espaces extérieurs de type balcons, terrasses, loggias aux étages, il est interdit d'installer des garde-corps totalement transparents. Il sera exigé un travail sur leur opacité pour éviter tout élément rapporté de type canisse, bâche.

DES ESPACES DE RANGEMENTS

- L'habitat individuel se dote de nombreux rangements : placards, abris mais aussi garage, le plus souvent utilisé comme espace de rangement. Pour répondre à cette nécessité de stockage **chaque logement doit prévoir des espaces complémentaires** qui seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

Ils pourront être proposés au sein du logement mais, aussi à l'extérieur (abris ou sur les balcons) .

Les annexes de type atelier, cellier sont soit :

- Intégrées au volume de la construction et donc traitées dans l'ensemble architectural (même matériau, même tonalité)
- Implantées en continuité de la construction, mais avec un changement de matériau franc et une écriture architecturale soignée et de qualité.

Un espace extérieur
pour chaque logement



Des jeux de décalages pour préserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs



Illustration d'espaces extérieurs



Des espaces de rangement prévus dans les espaces extérieurs

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

REFERENCES INTEGRATION ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques visibles en façade devront être traités de façon qualitative.

COFFRETS TECHNIQUES

- Les coffrets techniques des concessionnaires et autres arrivées de réseaux seront incorporés dans les façades des bâtiments, et cela sera prévu à l'avance par les opérateurs en établissant des liaisons en amont avec les fournisseurs de réseaux.
- Si des locaux techniques tels que des transformateurs ou coffrets concessionnaires doivent être installés sur la façade, ils devront être intégrés en utilisant des matériaux identiques ou cohérents avec le reste de la façade, afin de garantir une harmonie.

Dans le cadre du suivi des permis de construire, les détails d'intégration des éléments techniques seront à transmettre.



Coffrets techniques, Boîtes aux lettres intégrées



GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES EN FAÇADE

Une intention particulière devra être portée aux descentes des eaux pluviales.

- Elles devront être intégrées dans l'écriture architecturale. Elles pourront disparaître à l'aide de chéneaux encastrés ou venir participer à l'écriture architecturale.
- Tous les éléments de types : pissettes, ventouses de chaudières ou tout éléments risquant de dégrader la façade et d'impacter sa pérennité sont formellement interdits.



Descentes d'eaux pluviales non-visibles pensées dans l'écriture architecturale

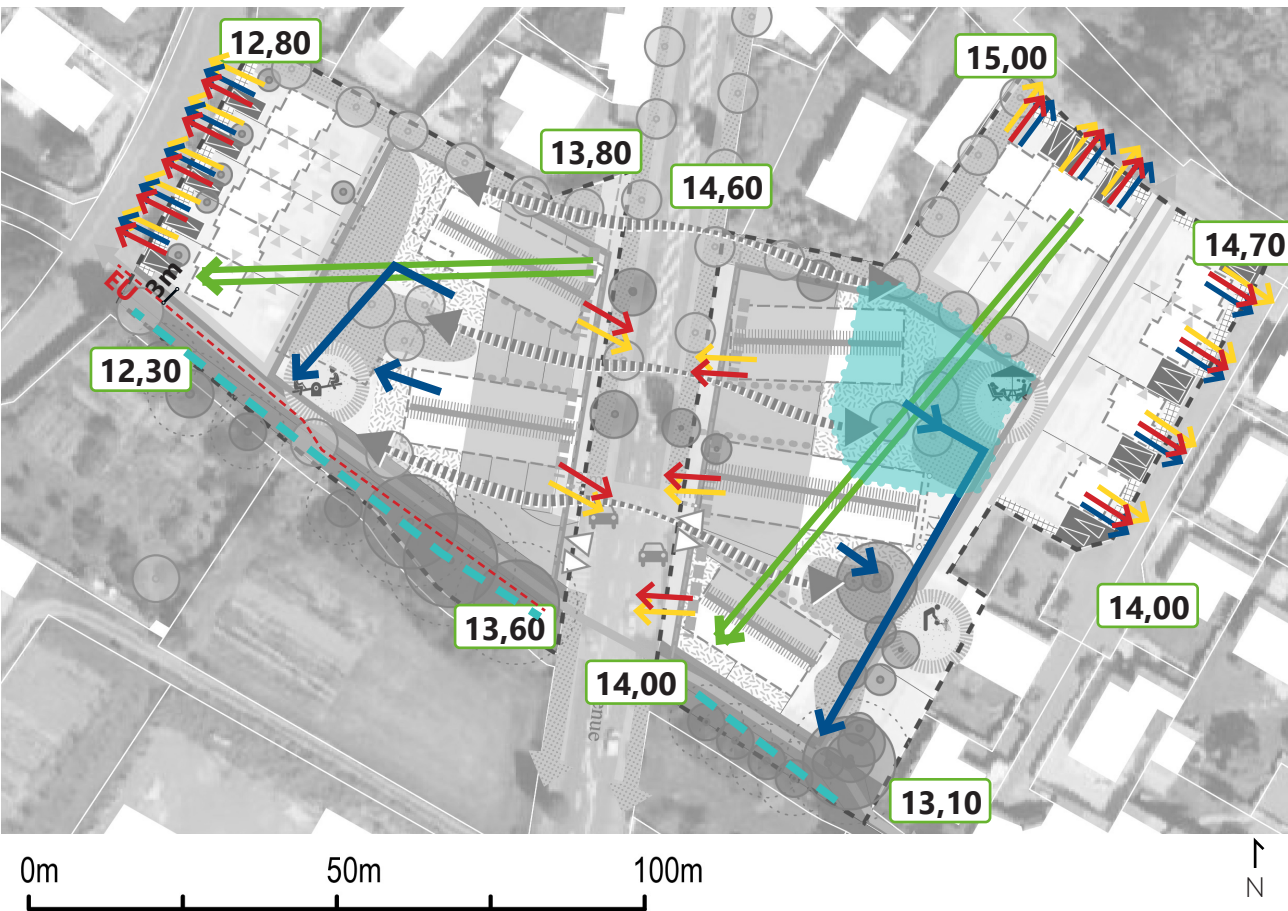


Éléments techniques à proscrire !



Descentes d'eaux pluviales visibles intégrées dans l'écriture architecturale

FICHE DE LOT TECHNIQUE



TOPOGRAPHIE

- 12,30 Points altimétriques
- Pente orientée Nord Ouest/Sud Est
- Présence du ruisseau de la Salle

RÉSEAUX AEP-GAZ-ELEC-TELECOM

Raccordement tous réseaux vers l'avenue François Mitterrand et la Rue des Sources.

Attention Pas de réseaux GAZ sur le Chemin du Passage Renaud et l'Impasse des Néfliers.

VIABILISATION ET ASSAINISSEMENT

- Raccordement EP
- Raccordement EU

VIGILANCE

3m Bande de 3m libre de toute construction devra être conservée sur le réseau EU existant (le long du ruisseau de la Salle) afin de permettre son renouvellement et son entretien.

Emprise de l'ancienne mare (remblayé avant 2019) nécessitera une dépollution plus importante si des jardins privés sont aménagés sur cette zone.

Attention aux niveaux de raccordements.

Préserver les arbres existants en prenant en compte la zone de protection racinaire.