

MONSIEUR LE PREFET DE LA REGION  
AUVERGNE-RHONE-ALPES  
DREAL AUVERGNE RHONE ALPES  
SERVICE CIDDAE : POLE AE  
69453 LYON CEDEX 06

**Service :** Travaux Neufs  
**Dossier suivi par :** Antoine LEGENDRE  
**Tél. :** 04 73 17 00 43

**Nos références :** AL/PB/19/20  
**Objet :** RECOURS ADMINISTRATIF

Clermont-Ferrand, le 17 octobre 2019

Monsieur le Préfet

Nous venons par la présente déposer une demande de recours administratif sur la décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas sur le projet dénommé « Ecobourg » sur la commune de Saint-Genès-Champanelle, en date du 3 septembre 2019.

Considérant que ladite décision, à savoir soumettre le projet à une étude environnementale, est motivée par un manque d'information sur le projet dans notre dossier, nous souhaitons apporter les éléments complémentaires nécessaires à notre disposition et démontrer qu'un travail conséquent réalisé en amont et avec tous les partenaires institutionnels justifie de dispenser le projet de cette nouvelle étude.

## **Historique du projet**

Pour revenir brièvement sur la genèse de ce projet, il convient de rappeler quelques dates et points clés

- Au cours de l'élaboration du P.L.U.\*, adopté en 2011, le projet de densification du bourg de Saint-Genès-Champanelle est initié.
- Il figure dans les objectifs du P.A.D.D.\*, document qui fixe les orientations du P.L.U., avec la formulation suivante : « *Faire du bourg de Saint-Genès-Champanelle un lieu fédérateur en réalisant une opération d'habitat exemplaire permettant à la fois d'étoffer la population du bourg et d'affirmer les ambitions de qualité environnementale exprimée par la collectivité* », d'où la notion d'Eco-bourg.
- Le projet figure également au P.L.H.\* (2014-2019) de Clermont-Communauté, document de référence en matière de politique de l'habitat qui fixe le nombre et le type de logements autorisés par secteurs.
- Printemps 2014 : une étude est livrée par le cabinet d'urbanistes Soulas quant à la préfaisabilité de l'opération et avec le concours gratuit de l'Atelier Rural d'Urbanisme\* du Parc National des Volcans d'Auvergne, qui débouche sur l'établissement d'un cahier des charges afin de s'adjoindre les services d'un bureau d'étude en charge d'étudier la faisabilité technique et économique du projet, dans le cadre

d'une « **étude d'aménagement et de conception urbaine de l'ensemble du bourg de Saint-Genès** ».

- Délibération du Conseil Municipal du 23/06/2015 : l'agence TEKHNE, basée à Lyon, est retenue pour cette mission.
- **Sept 2015 - Nov 2016** : Etude TEKHNE (Ateliers – 2 Réunions publiques – Conclusions)
- **21 novembre 2015** : première réunion publique, en présence de Roger GARDES et animée par l'agence TEKHNE, à la salle communautaire « La Grange » afin de présenter d'une manière générale la démarche Eco-Quartier et sa transposition éventuelle à l'Eco-Bourg de Saint-Genès-Champanelle. A l'issue de cette dernière et du débat qui a suivi, un groupe de travail constitué d'une quinzaine de personnes volontaires a été mis en place afin d'associer la population au projet.
- **Mars 2016** : signature de la charte Eco-quartier par la Ville de St-Genès-Champanelle
- **Janvier 2017 – Juillet 2017** : Elaboration d'un Cahier des Charges (bureau d'études Adéquation et Elus de la Ville de Saint-Genès-Champanelle) pour appel d'offres pour une mise en concurrence d'opérateurs et choix du lauréat en vue de la phase opérationnelle.
- **Mai 2018** : choix d'Auvergne Habitat à la suite d'une mise en concurrence
- **Depuis Mai 2018** : travail en collaboration avec la CAM, le Grand Clermont, le CAUE, la ville de Saint-Genès-Champanelle et le PNRVA autour de la modification de PLU nécessaire à la réalisation du projet d'une part, et du projet d'écobourg dans sa définition (convention de partenariat entre le groupement et la ville - cahier des charges – règlement de lotissement - calendrier – formes urbaines et paysagères) d'autre part.

L'ensemble de ces points sont illustrés par les pièces jointes à la présente, à savoir les extraits du PLU, du PLH et du PADD relatifs à cette zone et à ce projet, les projets de cahier des charges et de règlement du lotissement, la note paysagère du rendu concours du groupement...

### **Eléments de réponses**

Pour répondre point par point à la décision 2019-ARA-KKP-2126 en date du 3 septembre 2019 :

#### **Concernant la maîtrise de l'urbanisation :**

La taille moyenne des parcelles, sur la future zone 2AUG\*, compris les logements sociaux, est de l'ordre de 564 m<sup>2</sup>/logements, tandis que si l'on ne considère que les parcelles identifiées comme futurs lots libres, cette surface est portée à 716 m<sup>2</sup> par logement.

Ci-dessous les tableaux des surfaces des lots constructibles :

## Accession privée

n° de lot	surface (m <sup>2</sup> )	n° de lot	surface (m <sup>2</sup> )	n° de lot	surface (m <sup>2</sup> )
lot 1	445	lot 13	658	lot 25	781
lot 2	470	lot 14	652	lot 26	779
lot 3	467	lot 15	604	lot 27	669
lot 4	458	lot 16	606	lot 28	669
lot 5	754	lot 17	955	lot 29	689
lot 6	729	lot 18	1058	lot 30	649
lot 7	742	lot 19	1049	lot 31	616
lot 8	821	lot 20	1088	lot 32	800
lot 9	315	lot 21	732	lot 33	717
lot 10	754	lot 22	732	lot 34	721
lot 11	668	lot 23	1072	lot 35	695
lot 12	650	lot 24	736		
surface moyenne par lot accession privée (m <sup>2</sup> )					714,29

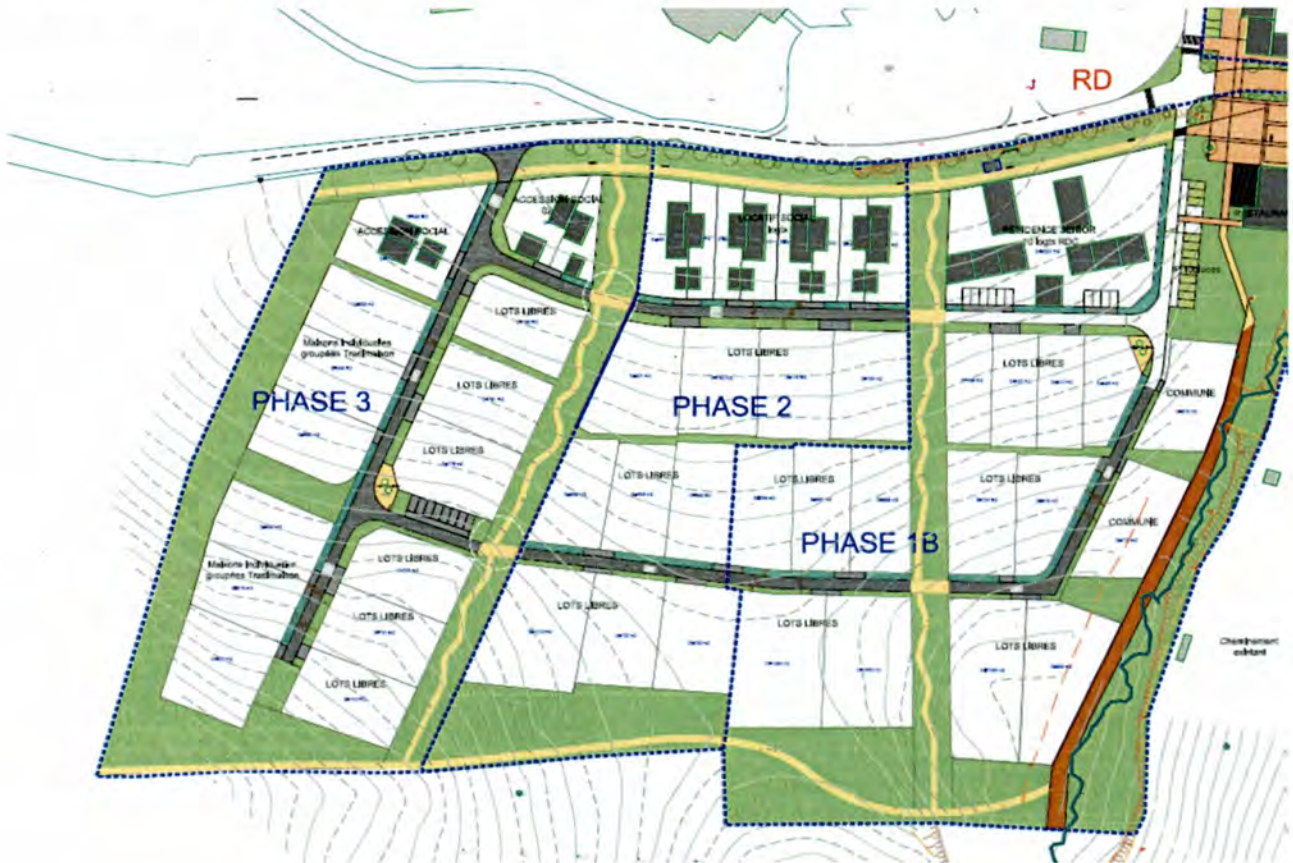
## Logements sociaux (locatif et accession sociale – logements adaptés séniors)

n° de lot	Nb de logements	surface (m <sup>2</sup> )
	1	376
	1	261
	1	261
	1	319
	1	329
	1	280
	1	287
	1	461
	2	708
	2	963
	10	2627
TOTAL	22	
surface moy par logement social (m <sup>2</sup> )		312,36

Des logements intermédiaires, ou semi-collectifs sont prévus au-dessus des commerces sur le centre bourg, des maisons groupées de plain-pied et en R+1 longeront la route de Pardon au Sud de l'Ecobourg. L'agencement de parcelles dédiées aux lots libres en partie centrale de l'Eco-bourg, ainsi que leur taille



réduite et les contraintes de l'OAP et les préconisations du règlement et du cahier des charges du lotissement (cf pièces jointes à la présente) ont vocation à encadrer les constructions à venir dans leur implantation.



- **Garantir la bonne intégration paysagère de l'opération :**

L'étude menée par Tekhne sur ce site vise à intégrer au mieux le projet dans le site afin de préserver les cônes de vue. C'est cette étude sur laquelle s'appuie le cahier des charges de l'écobourg et le règlement de consultation qui a défini les termes de la mise en concurrence et de la sélection du projet lauréat. Les percées Nord Sud et Est Ouest, l'inscription dans la pente et la faible hauteur des bâtis, permettront de préserver les vues sur le grand paysage et le vallon.

- *Un règlement et un cahier des charges du lotissement, en cours d'élaboration, joint en annexe, prévoient*
  - Le respect du plan de composition de l'OAP
  - L'adaptation au terrain naturel
  - L'interdiction des bardages PVC ou imitant des matériaux naturels



o *Les esquisses concours*



Entrée de bourg



Cœur de bourg – logements collectifs sur RDC commerces

- *La note paysagère du groupement*

Notre projet paysager s'articule autour de 4 axes :

### **I. L'attention au déjà là :**

Cela consiste à apporter une réponse située, inscrite dans le contexte géographique de Saint-Genès-Champanelle. Celui-ci est empreint d'un caractère rural assez bien conservé composé de prairies ouvertes, de boisements, de haies champêtres longeant les cheminements et les voiries, séparant les limites parcellaires. C'est à partir de ce langage que nous avons travaillé, en l'amplifiant, en l'adaptant aux conditions de l'habité, aux usages, aux futures constructions. Ce répertoire est décliné, favorisant les continuités écologiques depuis l'extérieur jusqu'aux seuils habités.

### **II. Se servir des contraintes pour faire paysage :**

Le deuxième axe de travail est issu de notre lecture fine des conditions topographiques du site, du sol, de la nécessaire récupération des eaux de surfaces. Loin de les considérer comme des contraintes, nous nous en servons pour déterminer les conditions de ce nouveau paysage habité.

- Dans la partie centrale et orientées Nord, deux épaisseurs végétales boisées prennent place et structurent le quartier ; fabriquant un étagement propice à créer des espaces publics de proximité, des vues sur les horizons lointains.
- Sur les limites de l'opération, deux lisières champêtres (Arbustives et arborées) sont créées. A l'Est en s'adossant au boisement existant et faisant le lien entre centre bourg et les nouveaux programmes ; à l'Ouest en créant une limite séparative et fabriquant une zone de confort pour les habitants à l'abri du vent.
- Au Nord le long de la Départementale, une nouvelle épaisseur plantée, profite de la récupération et de l'infiltration des eaux de surfaces. Une végétation dense filtre les façades et les déplacements piétons.
- Enfin, à l'intérieur du site, un paysage de proximité souligne les limites séparatives

### **III. Augmenter la biodiversité :**

Sur tous les espaces de l'opération, la biodiversité est augmentée à travers une composition paysagère réalisée à partir de la combinaison de deux ou trois strates végétales selon les espaces.

- Les bandes transversales ayant pour identité le « boisement ouvert » associent des arbres caducs, marcescents et persistants (Merisiers, Sorbiers, Bouleaux, Chênes, pins...). Au sol un couvert enherbé est installé.
- Les lisières Est/Ouest sont composées d'arbustes et de petites cépées permettant un milieu très diversifié accueillant la faune.
- La noue est quant à elle fabriquée à partir d'un horizon enherbé et de hautes tiges (Frênes, Érables, Bouleaux) résistant aux conditions d'alternance du sec et de l'humide
- Les limites séparatives sont également constituées d'une haie libre arbustive (Cornouiller, Noisetier, Spirées...) en évitant tout caractère trop horticole

### **IV. Une gestion raisonnée :**

Enfin, le projet a été conçu pour faciliter l'entretien ultérieur à la collectivité ; il est déterminé par la création d'un paysage extensif, assez proche de celui qui existe déjà et se manifestera par :

- L'absence d'arrosages hors reprise des végétaux les premières années
- Taille d'entretien épisodique (bois mort, formation)



- Fauches (2x ans maximum) pour les parties enherbées
- Aucun apport d'engrais et d'intrants



- **Concernant la crainte d'une importante consommation d'espaces agricoles**

Le terrain concerné se décompose comme suit :



- o Parcelle INRA de 11 743 m<sup>2</sup>, pour laquelle nous avons un accord de principe et qui n'était destinée qu'à leurs expérimentations.
  - o Zone de pâture pour le reste - aucune activité agricole n'est mise en péril ou déstabilisée. Il est à noter que ces terres ne sont pas identifiées dans le SCOT comme terre agricole bénéficiant d'une protection stricte (zonage SCOT annexé)
- 
- o Le PADD identifie également les espaces agricoles à protéger, le site n'en fait pas partie :

## LEGENDE




### PERENNISER ET CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

-  Permettre le développement des exploitations
-  Conforter les grands stockements


### MAINTENIR ET ETOFFER L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

-  Renforcer le pôle de Thies
-  Permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales dans les villages

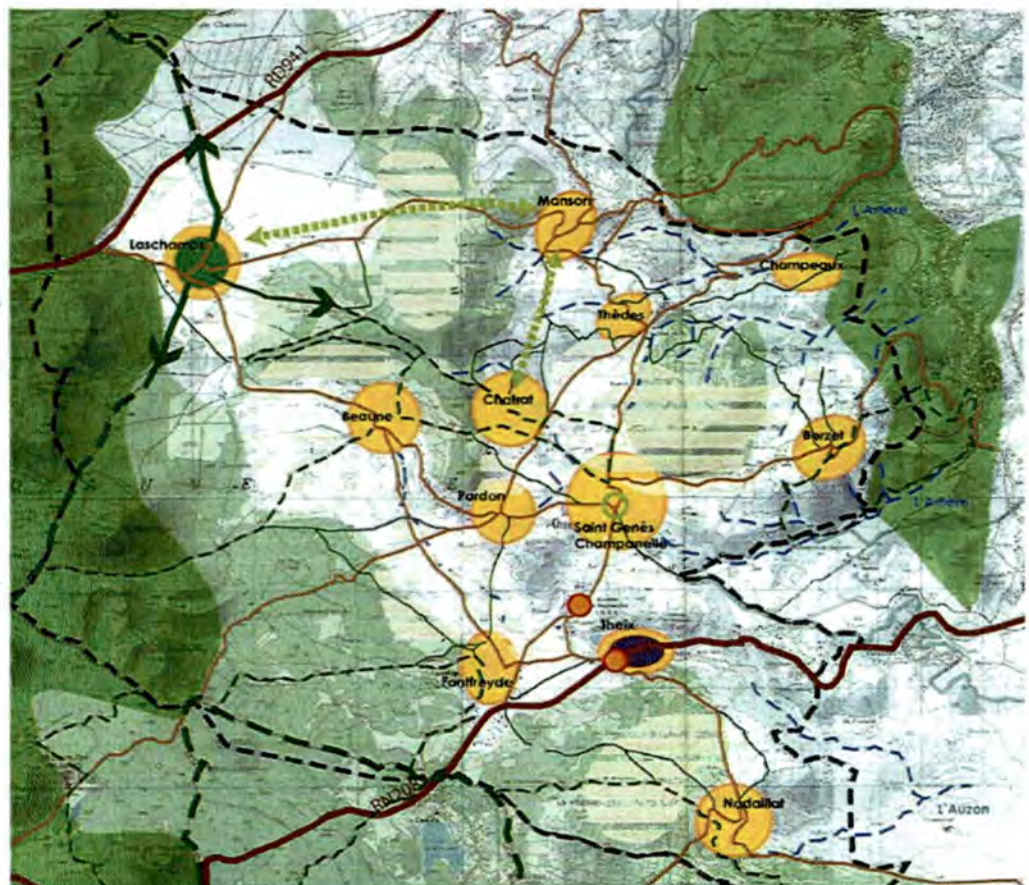
### DEVELOPPER L'ECONOMIE TOURISTIQUE

-  Affirmer la vocation touristique de Laschamp
-  Permettre l'accueil touristique dans l'ensemble des villages
-  Permettre l'évolution du château de Saint-Genès-Champagnelle

### Compléter le maillage des chemins de randonnée

-  Valider les chemins
-  Créer de nouvelles sections

0 1 km



- Au regard des disponibilités foncières potentiellement existantes sur la commune
  - o Dans le PLH 2014/2019, le choix du site est clairement déjà identifié :





**PROJET N°1: ECOBOURG DE ST GENES**

**Programmation**

- Réalisation d'un quartier à vocation d'habitat, petit commerces et services de proximité
- 45 logements dans une 1ère phase
- dont 9 logements sociaux
- dont 5 logements étudiants
- Superficie: Au total 7,09 ha dont 4,91ha urbanisés dans le cadre du PLU2
- Densité: 0,75m<sup>2</sup>/logement

CRITERES D'ANALYSE	
1	Zone PLU : 3 AUG
2	OCC logementaire : 0,5
3	CCO logementaire : 0,0
4	Maitrise fonciere : PARTIELLE
5	Trame viarie : à adapter
6	Proximité pôles urban : 100m
7	Environnement remarquable : -
8	Reseau /transport : TDC /transport à la demande
9	Labours écoles : NON
Qualité de l'environnement	
10	Vue : DUR
	Environnement : DUR
	SAU : NON
11	Nuisances sonores : NON
12	Trame verte /trame bleue : NON
13	Présence de seuils / aménagement : DUR
14	Pluies : NON
15	Permis de protection litt : NON
16	Nature de sol / géologie / pente : APTM
17	Organisation spatiale du schéma d'ensemble : en cours

**Observations:**  
La densité est basée sur la superficie globale du secteur et ne tient pas compte des surfaces inajoutées aux services et commerces.

Echelle: 1/2 000'



Il convient de rappeler que le bourg de Saint-Genès-Champanelle est le moins peuplé des villages de la commune alors qu'il concentre une grande partie des services (Ecole, Garderie, Mairie, Médiathèque, Poste, Complexe sportif, bâtiments associatifs).

C'est cette réflexion qui a amené à classer le secteur dit de « Biduire », d'une superficie d'environ 7 hectares face au complexe sportif, en zone à urbaniser (3AUG) dans l'objectif de mener une opération d'ensemble, telle que proposée par notre projet, et préserver une cohérence d'aménagement.

Au-delà de cette réflexion, le choix de ce site permet un lien direct avec le bourg, qui sera créé grâce aux implantations de commerces et de logement en continuité avec l'écobourg, sur le centre bourg.

**Effets cumulés des urbanisations des différents secteurs en termes de consommation d'espace et d'évolution paysagère :**

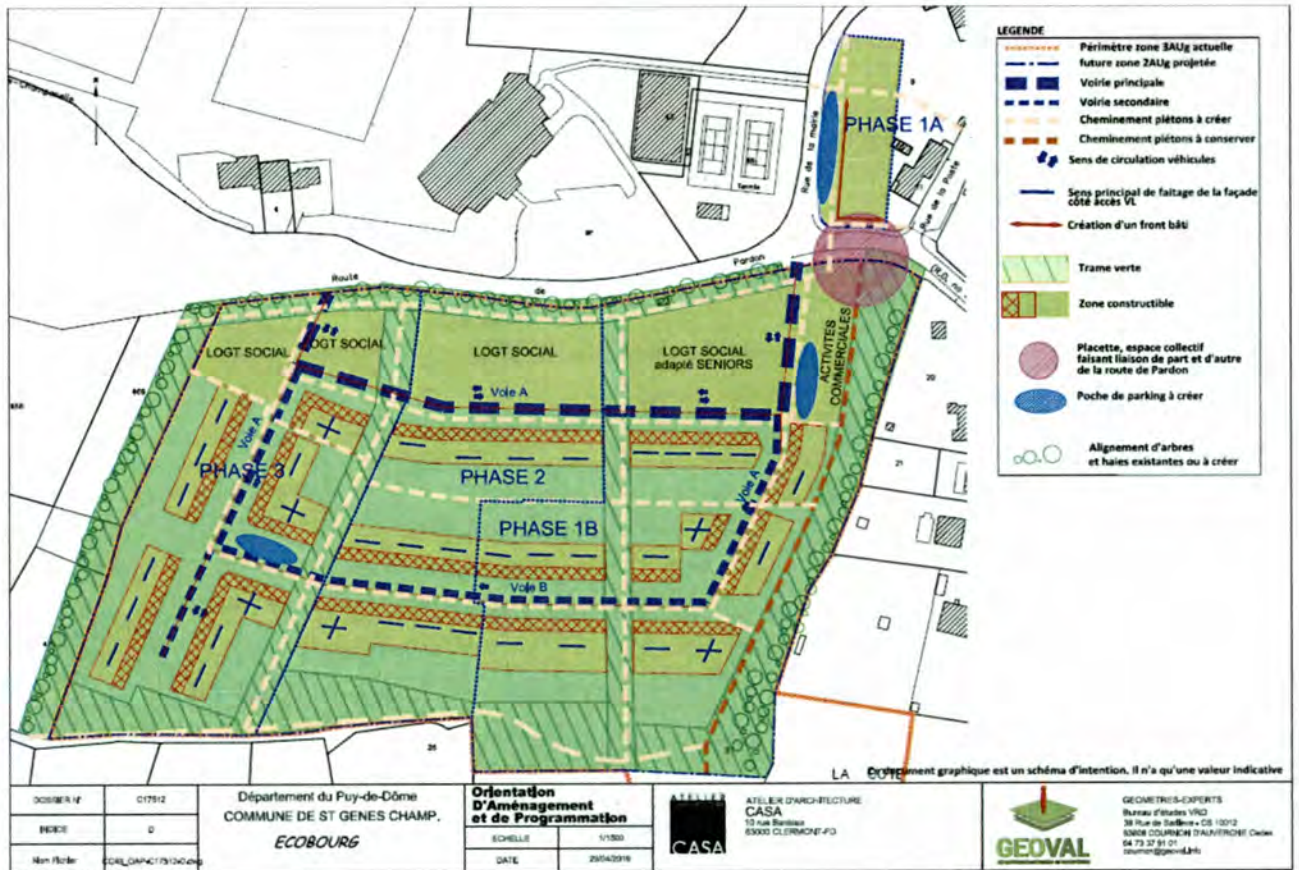
Le PADD dans son AXE 3 / objectif 3.2 prévoit de faire du bourg de Saint Genès un « lieu de vie fédérateur » et d'étoffer la population du bourg qui est paradoxalement faible par rapport aux autres bourgs de la commune.

Par ailleurs le règlement de lotissement et la géométrie d'une partie des lots vise à imposer l'implantation en limite séparative et les parcelles sont en moyenne d'une surface bien moins importante que la surface moyenne des surfaces actuelles par maison.

La prise en compte de l'évolution paysagère est une préoccupation permanente, illustrée par les études Soulas et Tekhne, ainsi que par la note paysagère du groupement déjà citée.

Une orientation d'aménagement qui fixe les grands principes d'implantation des bâtis accompagne la modification du PLU nécessaire à la réalisation de notre projet, dont le schéma d'aménagement est le suivant :





## OAP pour modification du PLU

L'impact des nouveaux arrivants sur la commune, notamment vis-à-vis de l'école a été vu dans son ensemble et a justifié un étalement de l'opération sur 3 phases afin de ne pas risquer de saturer cette dernière. Ce phasage est fixé dans la convention de partenariat avec la Ville, le tableau suivant, qui prend en compte les logements du centre-bourg et ceux de l'écobourg, objet de la présente requête, en est l'illustration.

phase	nombre	typologie	destination	localisation	financement	dépôt PC	livraison prévisionnelle
A	6	T2	locatif social	centre	PLUS PLAI	avr-20	mars-22
A et 1B	4 ou 5	commerces	accession ou location	centre / eco bourg	AH - prêt libre	avr-20	03/2022 à 09/2022
B	10	T2	locatif social/ logements adaptés à la perte d'autonomie et au vieillessement	eco bourg	PLUS PLAI (PLS)	avr-20	sept-22
	1	salle commune	lieu de vie / rencontre	eco bourg	AH - prêt libre	avr-20	sept-22
B	13	LIBRE (T4 T5)	Accession	eco bourg	privé	09/2021 à 09/2022	09/2022 à 09/2023
	4	T4	locatif social	eco bourg	PLUS PLAI	07/2024 à 12/2024	10/2025 à 03/2026
	4	T3	locatif social	Eco Bourg	PLUS PLAI	07/2024 à 12/2024	10/2025 à 03/2026
	10	LIBRE (T4-T5)	accession	Eco bourg	privé	07/2024 à 12/2025	10/2025 à 03/2027
	4	T4	accession sociale	eco bourg	PSLA	12/2026 à 12/2027	02/2028 à 05/2029
	6	T4	accession privée Tradimaisons	eco bourg	privé	12/2026 à 12/2027	02/2028 à 05/2029
	6	T4	Accession Privée	eco bourg	Privé	12/2026 à 12/2027	02/2028 à 05/2029
			(possibilité +2 PSLA) vers Mairie				

**TOTAL  
LOGEMENTS 63 à 65**

**Planning des phasages en considérant que la modification du PLU soit opposable en mars 2020**

**- Concernant les modalités de traitement des eaux usées :**

Voir le courrier du SIAVA joint en annexe, qui valide la capacité de la station à encaisser l'augmentation de population et des rejets qui vont avec.



## - Concernant l'impact sur l'environnement

Dans un premier temps, signalons que ce site ne comporte pas de faune ou de flore remarquable, en tant que zone de pâture et d'expérimentation INRA.

Une continuité écologique notable est identifiée par Tekhne en bordure du projet, et sera conservée par celui-ci. Une étude de sol est en cours qui permettra de valider l'absence de zone humide sur le site.



Rapport aux équipements

VUE DEPUIS LE CHEMIN RURAL VERS L'OUEST



Ligne de crête boisée

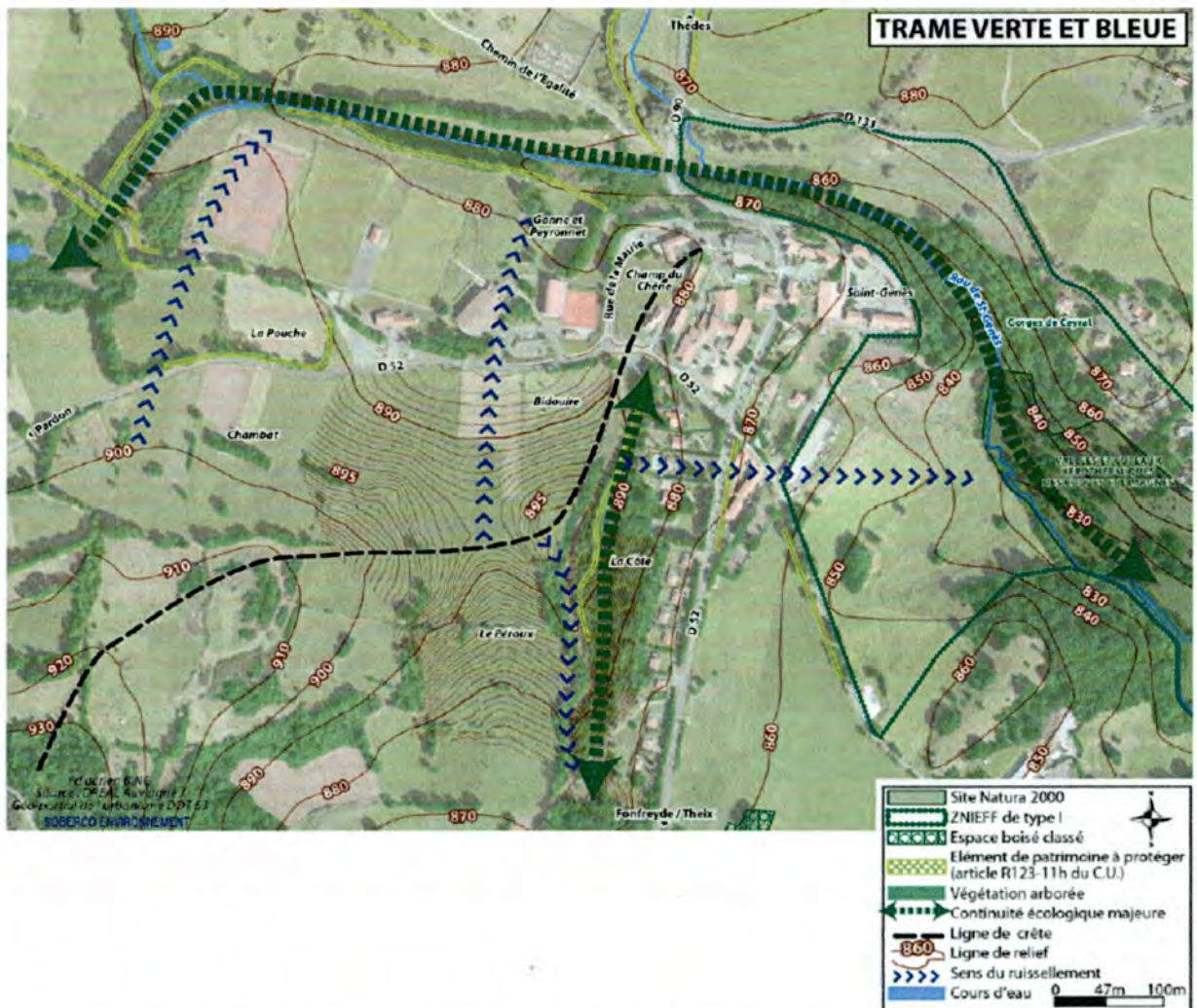
La combe

Arbre isolé

Ligne de crête boisée

VUE DEPUIS LA RD ROUTE DE PARDON





- La commune de Saint-Genès-Champagnelle a signé la charte Eco-quartier en Mars 2016, bien en amont du concours et s'inscrit donc dans une démarche de développement durable pour ce qui est de la conception de l'Eco-bourg (charte signée jointe en annexe).
- En phase travaux : qui dit charte éco-quartier dit charte chantier à faible nuisance, qui sera nécessairement intégrée dans les phases aménagement et les phases travaux des logement sociaux, de manière notamment à minimiser l'impact des travaux sur l'environnement, en organisant de manière responsable la gestion des déchets, en protégeant le site des rejets polluants inhérents aux travaux de construction, en adoptant des démarches d'information et de monitoring visant à contrôler les consommations du chantier.
- En phase exploitation :

Le projet sera réalisé dans le cadre des objectifs de la charte éco quartier, signée par la commune, et reprise comme axe de la pré étude SOULAS, ci-annexée.



Les objectifs de performance de l'ensemble des logements sociaux seront élevés. Qui plus est les dates de permis envisageables pour les lots en accession privée feront qu'ils seront soumis à la prochaine RT compte tenu du calendrier de l'opération.

Un accent particulier sera mis sur la construction en ossature bois pour les logements sociaux, des partenariats avec des constructeurs bois pour les lots libres sont envisagés (ex : Natilia), pour maîtriser matériaux et formes urbaines.

Ces deux points rejoignent les objectifs décrits en §2.3 p.55 du SCOT, à savoir réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les eaux de pluie seront gérées par une noue en partie nord, des systèmes de récupérations des eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts seront prévues sur les logement sociaux et préconisées dans le règlement du lotissement.

En conclusion de notre demande, nous attirons l'attention sur la durée dans laquelle s'inscrit le développement de ce projet, qui a déjà multiplié les études pour le cadrer dans le respect du site, de son environnement, et d'objectifs ambitieux, qui a toujours été conduit en partenariat avec la CAM, l'ARU, le Grand Clermont, la Ville afin de converger au mieux vers l'intérêt général. Une modification de PLU est encore nécessaire, une enquête publique est à venir. Imposer une étude environnementale longue sur notre projet lui ferait prendre un retard qui le mettrait en péril, la constructibilité de la zone tombant en novembre 2020.

Considérant tous ces éléments, nous espérons que notre demande saura retenir votre attention et que vous voudrez bien lui donner une suite positive.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Préfet, l'expression de nos sentiments respectueux

Philippe BAYSSADE  
Directeur Générale  
Auvergne Habitat



**Pièces jointes en annexe :**

- **Cahier des charges Tekhné**
- **Extrait PLH/PLU**
- **Courrier du SIAVA**
- **Note architecturale du rendu du concours**
- **Projet de règlement de lotissement / de cahier des charges du lotissement**

# La charte des ÉcoQuartiers





# L'engagement des villes

Par la signature de la présente charte, nous nous engageons dans une politique d'aménagement durable, car nous considérons qu'un territoire durable est la clé de l'épanouissement des citoyens et d'un développement équilibré et solidaire.

## ÉCOQUARTIER, LEVIER VERS LA VILLE DURABLE

Nous considérons que les engagements de la charte doivent non seulement guider les opérations d'ÉcoQuartiers que nous porterons mais aussi infléchir nos actions à plus long terme, tant à l'échelle de la ville que du territoire.

Nous nous engageons à repenser nos pratiques d'aménagement dans la cadre des ÉcoQuartiers en application de cette charte afin qu'ils constituent un levier vers la ville durable et qu'ils ne restent pas des opérations isolées.

Au delà de la durée de l'opération, nous nous devons d'être présents dans la phase de vie de ces ÉcoQuartiers, afin d'accompagner leurs futurs habitants, de susciter et d'accueillir des nouveaux comportements plus responsables.

## ÉCOQUARTIER : FAIRE DU PROJET AUTREMENT

Pour atteindre ces objectifs, les ÉcoQuartiers issus de l'application de cette Charte seront des laboratoires opérationnels vers la ville durable. Les ÉcoQuartiers d'application de cette charte seront des lieux de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages

proposés que dans les modalités de conduite de projet. La participation sera notamment un élément majeur de la conduite du projet.

Cette charte nous engage dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des projets d'ÉcoQuartiers.

## ÉCOQUARTIER : MONTRER QUE TOUS LES TERRITOIRES CONTRIBUENT AUX ENJEUX NATIONAUX

Nous pensons que les ÉcoQuartiers, par les propositions ambitieuses qu'ils contiennent, constituent un facteur d'attractivité et de qualité permettant d'engager tous les territoires dans une dynamique vertueuse en réponse aux enjeux nationaux et internationaux (transition écologique, production de logements...).

Chacun des territoires dispose d'un potentiel qui mérite d'être valorisé et nécessite d'être traité avec la plus haute importance. Il est de notre responsabilité de participer à cet élan pour nos territoires en nous fondant sur des engagements concrets et mesurables, la charte et le label «ÉcoQuartier» en sont les premières pierres.



# Les textes de références

## LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE MONDIALE

La référence claire au **développement durable** rappelle que depuis 1987, la France s'est inscrite dans un mouvement mondial d'équité sociale, d'efficacité économique (à la fois accessibilité financière des produits, dynamisme économique et soutien de la croissance verte), de qualité du cadre de vie, tant pour l'humain que pour la nature (avec une urgence mise sur la réduction des GES et de l'efficacité énergétique - **protocole de Kyoto**). Au delà de la réponse aux 20 engagements précis pour l'aménagement, il s'agit aussi de rappeler que la réponse doit être globale et pas sectorielle.

**La charte Action 21 de 1992** pose notamment les éléments fondateurs de la méthode Agenda 21. Elle inspire directement des engagements de la charte des ÉcoQuartiers :

**Le protocole de Kyoto** a été l'élément déclencheur de la refonte de la Réglementation Thermique en France ; c'est donc *via* la performance des bâtiments dans les ÉcoQuartiers que l'on trouve la contribution au protocole de Kyoto.

**Le protocole de Nagoya** inclut le plan 2010 – 2020 pour la biodiversité et l'adoption d'un « Plan stratégique 2010-2020 de la biodiversité », avec une vision à l'horizon 2050, une conférence mondiale d'étape prévue en 2020 et une évaluation à mi-parcours en 2015. **L'engagement 20** lui est dédié.

## LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

**La Charte d'Aalborg**, adoptée le 27 mai 1994, prône la ville comme l'échelle pertinente d'action en faveur du développement durable : « La Ville durable est l'autorité locale proche **des problèmes environnementaux des citoyens**, qui partage **les responsabilités avec les autorités compétentes** à tous les niveaux, pour le **bien-être de l'homme et de la nature** ».

**L'Accord de Bristol** adopté le 7 décembre 2005 instaure l'échange européen de bonnes pratiques et d'exemples notamment en termes de quartiers durables. La double référence à la charte d'Aalborg et à l'accord

de Bristol est un « garde-fou » pour ne pas oublier qu'un ÉcoQuartier doit être un levier vers la ville durable.

**La Charte de Leipzig**, signée par les ministres des États membres le 24 mai 2007, affirme l'importance d'une ville durable et solidaire.

## LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE NATIONALE

**La Charte de l'environnement de 2004**, intégrée dans le préambule de la Constitution par la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1<sup>er</sup> mars 2005, énonce trois grands principes relatifs à la protection de l'environnement : le principe de prévention, celui de précaution, et enfin de pollueur-payeur.

**Les lois Grenelle** (la loi Grenelle I du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, et la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) définissent une feuille de route pour le développement durable.

**La loi « SRU »** n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, a un triple objectif : améliorer la cohérence entre planification urbaine et territoriale, renforcer la solidarité entre les villes et la mixité sociale dans l'habitat, et mettre en place une politique des déplacements au service du développement durable.

**Le Code de l'environnement** prône explicitement les cinq finalités du développement durable mentionnées à l'alinéa III de l'article L. 110-1, modifié par la loi Grenelle 1 n°2010 - 788 du 12 juillet 2010, art. 253, reprises dans le cadre de référence pour les Agendas 21 locaux.

**Le Code de l'urbanisme** impose les principes concernant le développement durable dans les documents de planification définis par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011, art. 123 (Les SCOT, les PLU et les cartes communales).



Nous nous engageons à :

**DÉMARCHE ET PROCESSUS  
FAIRE DU PROJET AUTREMENT**

- 1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- 2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie
- 3 - Intégrer la dimension financière tout au long du projet
- 4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans tout au long du projet
- 5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

**CADRE DE VIE ET USAGES  
AMÉLIORER LE QUOTIDIEN**

- 6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
- 7 - Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité
- 8 - Assurer un cadre de vie sûr et sain
- 9 - Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- 10 - Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site



## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DYNAMISER LE TERRITOIRE

- 11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- 12 - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
- 13 - Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
- 14 - Favoriser les modes actifs, les transports collectifs, et les offres alternatives de déplacements
- 15 - Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

## ENVIRONNEMENT ET CLIMAT RÉPONDRE A L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- 16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
- 17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- 18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
- 19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- 20 - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels



# Vers le label ÉcoQuartier

## LA DÉMARCHE DE LABELISATION ÉCOQUARTIER

En signant cette charte des ÉcoQuartiers, vous entrez dans la première étape d'une phase de labellisation de votre projet. Cette démarche a trois étapes majeures :

### Étape 1 / ENCOURAGER

: en tant que porteur de projet, vous signez la Charte nationale des ÉcoQuartiers qui vous encourage, à travers 20 engagements, à adopter une véritable démarche d'aménagement durable.



**Étape 2 / PÉRENNISER** : vous bénéficiez d'un soutien de la part des services de l'État. Au moment où les objectifs de votre opération sont stabilisés et que débute le chantier, celle-ci peut être reconnue «Engagé dans la labellisation ÉcoQuartier».



**Étape 3 / GARANTIR** : Une fois le projet livré, il peut recevoir le label national ÉcoQuartier qui vient garantir que les réponses apportées aux 20 engagements, le niveau d'ambition et les résultats attendus sont à la hauteur des enjeux.



## LE CLUB NATIONAL ÉCOQUARTIER

La signature de la présente charte donne l'accès au réseau des signataires et aux événements organisés par le ministère (formations, conférences...). L'appartenance au réseau permet également de recevoir la lettre d'information ÉcoQuartier et d'accéder à l'ensemble des ressources documentaires et outils présents sur le site ÉcoQuartier.

En contrepartie, il est demandé aux signataires de partager leur expérience, d'échanger et de travailler de façon collective à la promotion des ÉcoQuartiers en France.

## SIGNATURE DE LA CHARTE

**RECONNAISSANT ET APPROUVANT CE QUI PRÉCÈDE, AVEC NOTRE SIGNATURE, NOUS :**

- adhérons à la Charte des ÉcoQuartiers
- adhérons au Club National ÉcoQuartier
- nous engageons dans une démarche sur le long terme qui pourra aboutir à la labellisation d'un ou plusieurs ÉcoQuartiers sur notre territoire

### SIGNATURE DU MAIRE OU DU PRÉSIDENT DE L'EPCI

NOM, prénom : GARDES Roger

Fonction du signataire : Maire

Administration ou organisme local : Commune

Lieu et date de signature :

SIGNATURE

A St Genes-Champanelle  
le 01/03/2016



### AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom :

Fonction du signataire :

Administration ou organisme local :

Lieu et date de signature :

### AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom :

Fonction du signataire :

Administration ou organisme local :

Lieu et date de signature :

### AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom :

Fonction du signataire :

Administration ou organisme local :

Lieu et date de signature :



# Ministère du Logement et de l'Habitat durable

*Direction Générale de l'Aménagement, du Logement  
et de la Nature*



Syndicat Intercommunal  
d'Assainissement  
de la Vallée de l'Auzon

Cournon d'Auvergne, le 26 septembre 2019

Monsieur le Maire  
Mairie de St Genès Champanelle  
Le Bourg  
63122 SAINT GENES CHAMPANELLE

Nos réf : OA/DD -19/019

Objet : Acceptation de la charge générée par le lotissement EcoBourg à la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement de « Cournon d'Auvergne »

Affaire suivie par Didier DUPONTREUE

☎ : 04.73.69.90.27

✉ : d.dupontreue@cournon-auvergne.fr

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande, je vous confirme que la station d'épuration de la Ribeyre du SIA de la Vallée de l'Auzon est en mesure de traiter les effluents des 65 logements représentant une charge de 200 EH du lotissement EcoBourg.

Le réseau intercommunal étant régulièrement en charge par temps de pluie, les extensions du réseau d'assainissement seront réalisées en système séparatif.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Didier ARNAL

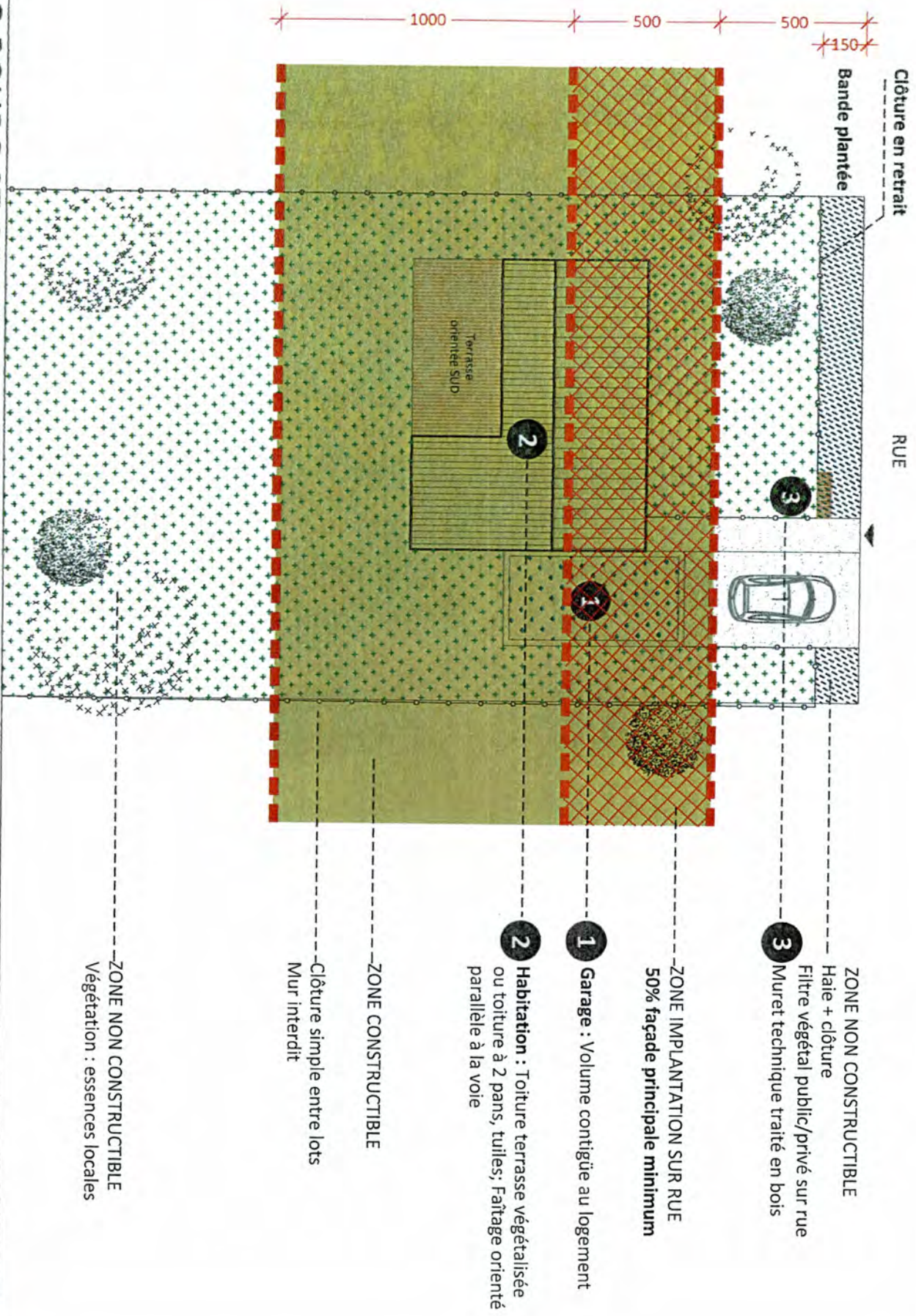
**Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de l'Auzon**

Siège social : Mairie de Cournon d'Auvergne

Tél. : 04.73.69.90.27 (technique) • Tél. : 04.73.69.94.92 (administratif) • Fax : 04.73.69.90.44



ECO BOURG ST GENES



Clôture en retrait

RUE

Bande plantée

ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Haie + clôture

3 Filtre végétal public/privé sur rue

Muret technique traité en bois

ZONE IMPLANTATION SUR RUE  
 50% façade principale minimum

1 Garage : Volume contiguë au logement

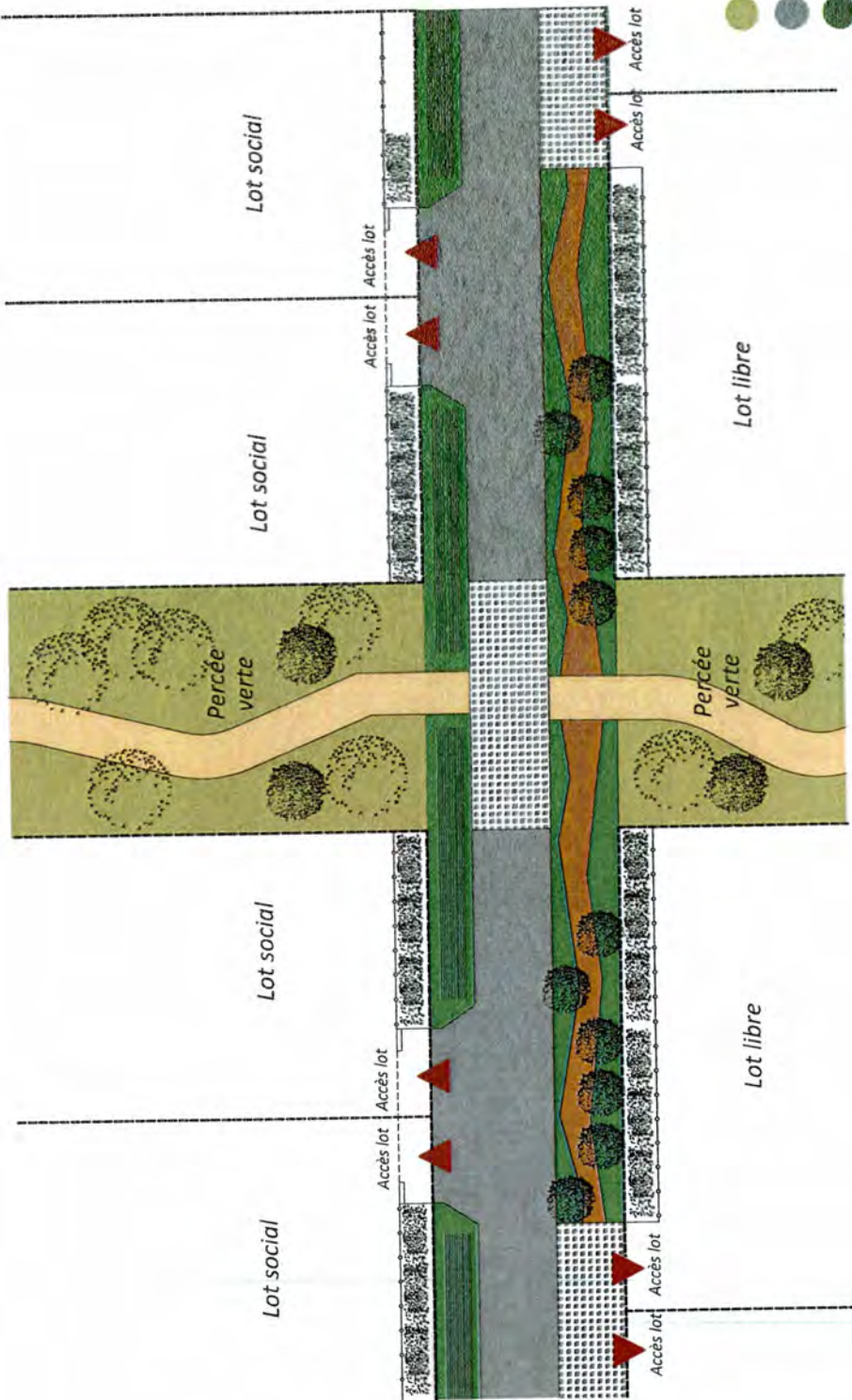
2 Habitation : Toiture terrasse végétalisée  
 ou toiture à 2 pans, tuiles; Façade orienté  
 parallèle à la voie

ZONE CONSTRUCTIBLE

Clôture simple entre lots  
 Mur interdit

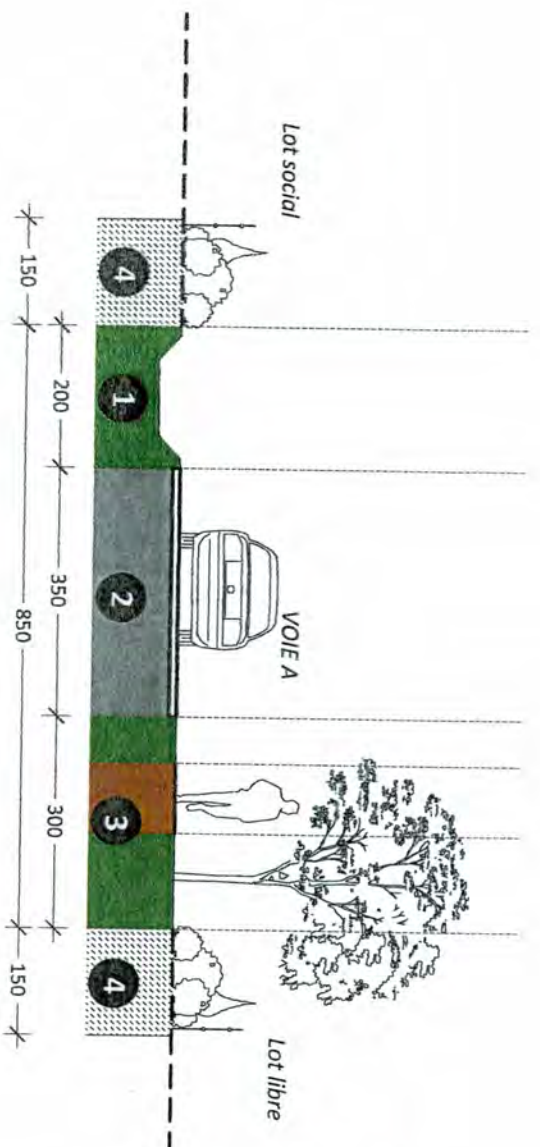
ZONE NON CONSTRUCTIBLE  
 Végétation : essences locales





- Percée verte
- Voie carrossable double sens
- Nœud : Récupération eaux pluviales
- Accotement végétal
- Cheminement piéton
- Voie carrossable résine
- Filtre végétal public/privé sur rue





- 1** Noue : Récupération eaux pluviales
- 2** Voie carrossable double sens
- 3** Cheminement piéton arboré
- 4** Filtre végétal public/privé sur rue

# ECO BOURG ST GENES

ATELIER D'ARCHITECTURE CASA

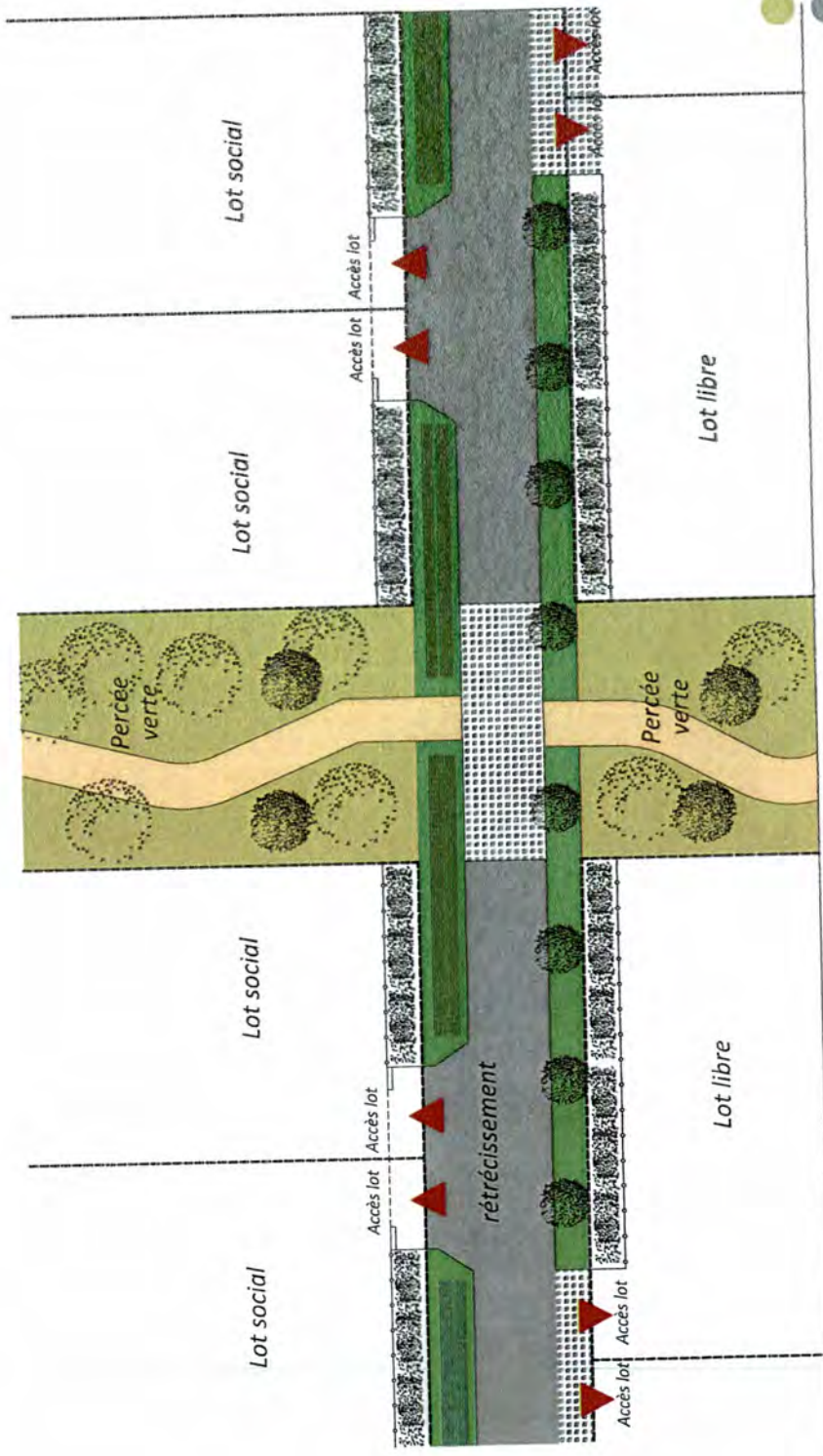


10, Rue Bardoux - 63000 CLERMONT-FERRAND  
 TEL: 04.73.14.61.75 FAX: 04.73.14.61.70  
 www.atelier-casa.fr - contact@atelier-casa.fr

PROFIL VOIE A  
 OAP

ESQ	18/06/19
Ind A	ECH 1/100

1730



- Percée verte
- Voie carrossable double sens
- Nœue : Récupération eaux pluviales
- Accotement végétal
- Voie carrossable résine
- Filtre végétal public/privé sur rue

1730  
18/06/19  
ECH 1/300

ESQ  
Ind A

PLAN VOIE B  
OAP

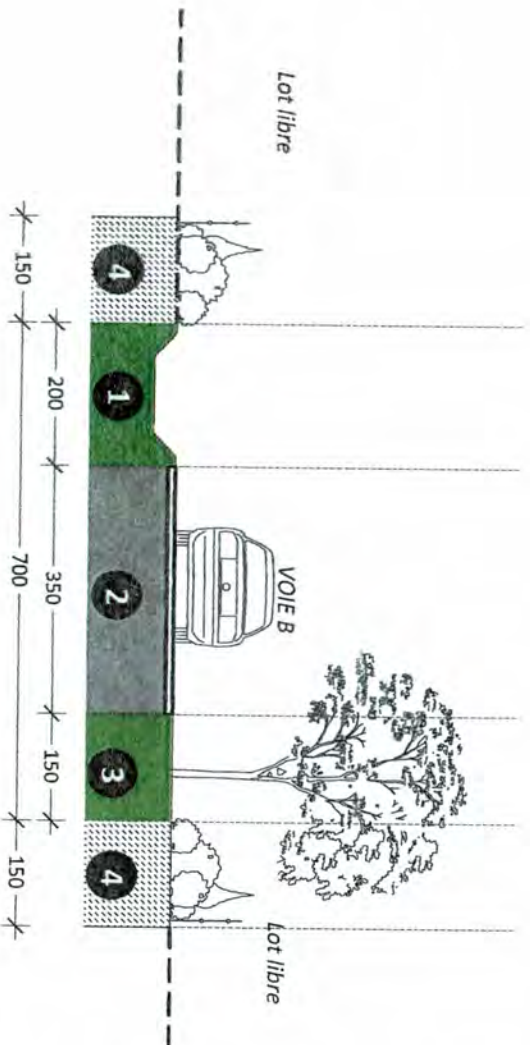
10, Rue Bardoux - 63000 CLERMONT-FERRAND  
TEL: 04.73.14.61.75 FAX: 04.73.14.61.70  
www.atelier-casa.fr - contact@atelier-casa.fr

ATELIER  
ECO BOURG ST GENES

ATELIER D'ARCHITECTURE CASA

CASA  
Inscrits à l'Ordre  
des architectes





- 1** Noue : Récupération eaux pluviales
- 2** Voie carrossable double sens
- 3** Accotement arboré
- 4** Filtre végétal public/privé sur rue

# ECO BOURG ST GENES

**ATELIER D'ARCHITECTURE CASA**

CASA



Ateliers d'Architecture  
CASA

10, Rue Bardoux - 63000 CLERMONT-FERRAND  
TEL: 04.73.14.61.75 FAX: 04.73.14.61.70  
www.atelier-casa.fr - contact@atelier-casa.fr

**PROFIL VOIE B**  
OAP

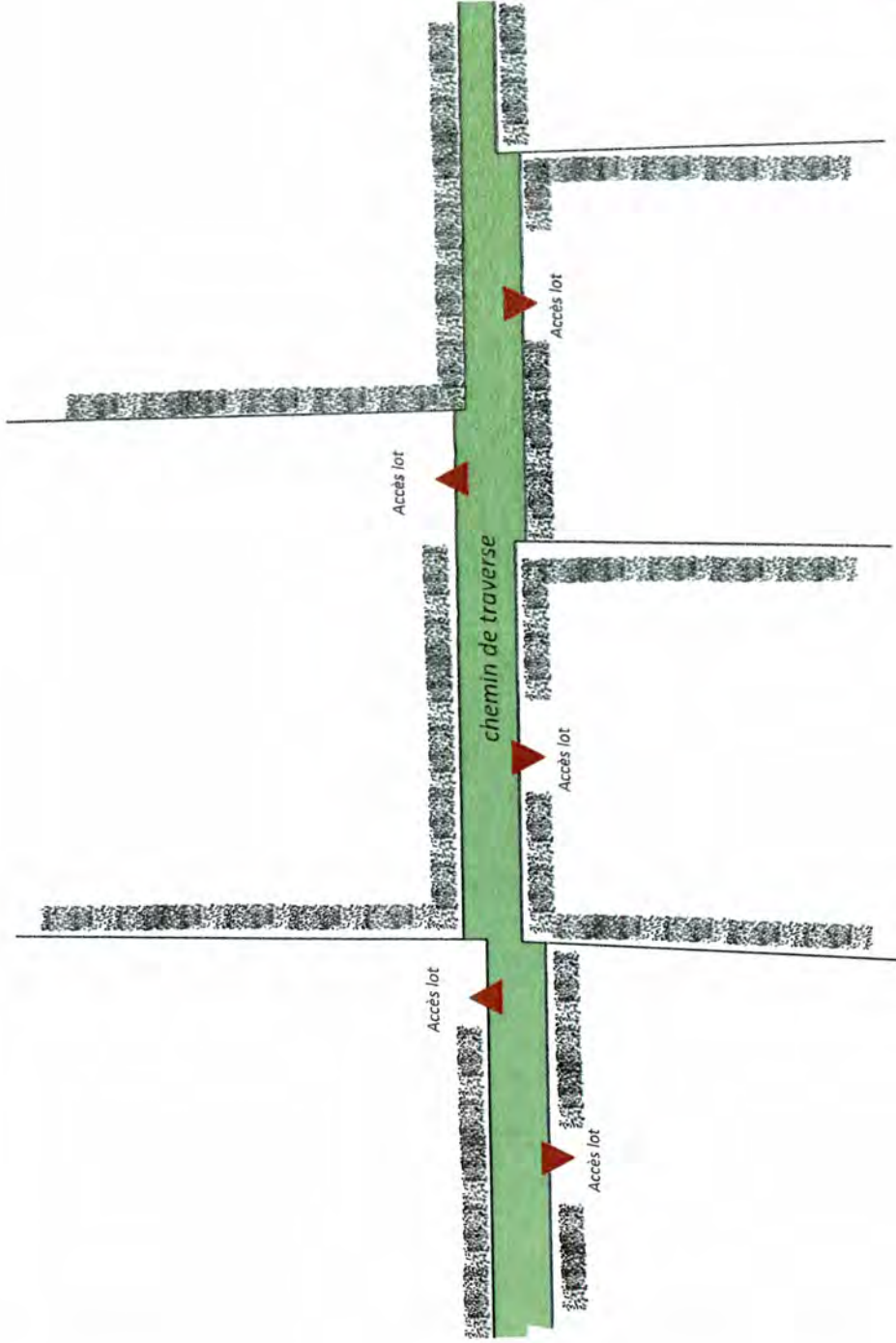
**1730**

ESQ

18/06/19

Ind A

ECH 1/100



● Chemin piéton

■ Filtre végétal public/privé

**ATELIER**  
**ECO BOURG ST GENES**  
**ATELIER D'ARCHITECTURE CASA**  
Inscrit à l'Ordre  
des architectes

10, Rue Bardoux - 63000 CLERMONT-FERRAND  
 TEL: 04.73.14.61.75 FAX: 04.73.14.61.70  
 www.atelier-casa.fr - contact@atelier-casa.fr

**Chemin de traverse**  
**OAP**

**ESQ**  
 Ind A

**1730**  
 18/06/19  
 ECH 1/300



# COMMUNE DE SAINT GENES CHAMPANELLE

## Ecobourg, etude urbaine

Livret 1 - Projet urbain

Livret 2 - Préconisations générales

**Maîtrise d'ouvrage**  
Commune de Saint Genes Champanelle

**Equipe de Maîtrise d'œuvre**

TEKHNE (MANDATAIRE)

ADEQUATION

SOBERCO

SAFEGE

SEPT



## INTENTIONS

---

La commune de Saint Genes Champanelle, située sur les contreforts de la Chaîne des Puys engage un projet d'extension du bourg centre dans l'objectif de conforter cette polarité au cœur des 12 hameaux qui composent la commune.

Le futur quartier est un acte urbain majeur de la commune, offrant à terme une centaine de logements, au cœur d'une polarité riche d'équipements publics mais dont l'offre résidentielle est très réduite. Au terme écoquartier, la commune a retenu le vocable d'écobourg, inscrivant le devenir du bourg dans une démarche durable.

Le projet issu d'une année de travail et d'atelier avec les citoyens, imagine un quartier inscrit dans la géographie des lieux, réinterprétant les modes d'urbanisation anciens, d'adaptation à la pente, de volumétrie dans un esprit contemporain. L'ambiance recherchée est celle d'un bourg rural, favorable à la vie de quartier, marqué par une grande présence végétale et des aménagements modestes.

Des lieux partagés, ouverts à l'ensemble de la population du village favorisent l'appartenance de tous au village.

Ce premier livret pose une vision d'ensemble de l'écobourg de Saint Genes Champanelle. Il se compose de 2 chapitres :

- . Le contexte
- . Le projet

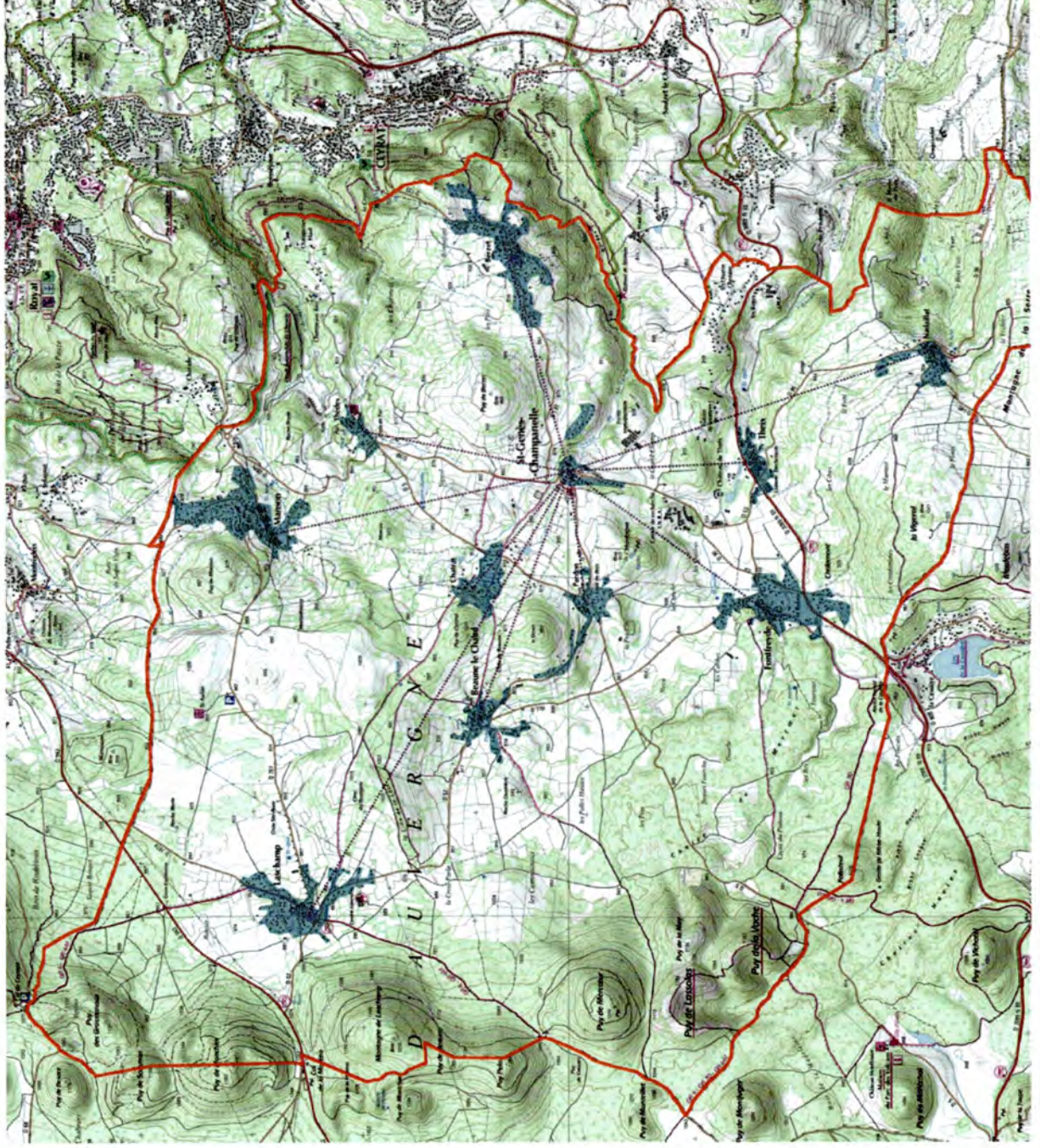
L'ensemble des documents graphiques ont pour objectif de fixer les grandes orientations de projet, et de définir les modalités de traitement et de définition de l'espace.

**Le dessin des espaces publics, ainsi que les implantations du bâti, sont donc donnés à titre indicatif avec vocation d'illustration.**



LE CONTEXTE

# ST GENES CHAMPANELLE DANS LE GRAND TERRITOIRE









## LE SITE

---



VUE DEPUIS LE CHEMIN RURAL VERS L'OUEST



VUE DEPUIS LA RD ROUTE DE PARDON



## LE SITE



PARKING



VERS LE CENTRE-BOURG



ACCES AU SITE DEPUIS L'ECOLE

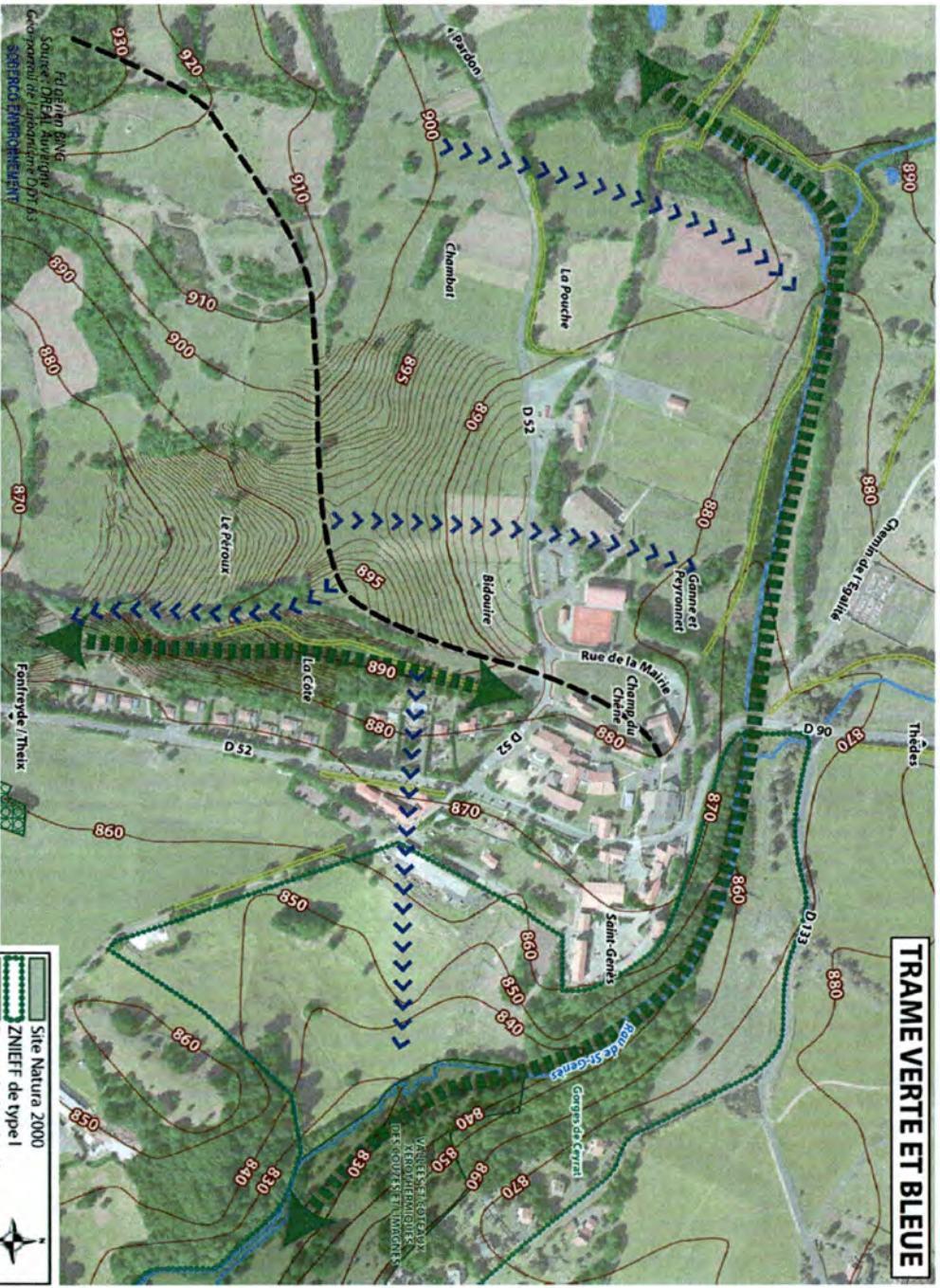


# LE SITE



MAISONS INRA, ROUTE DE THEIX

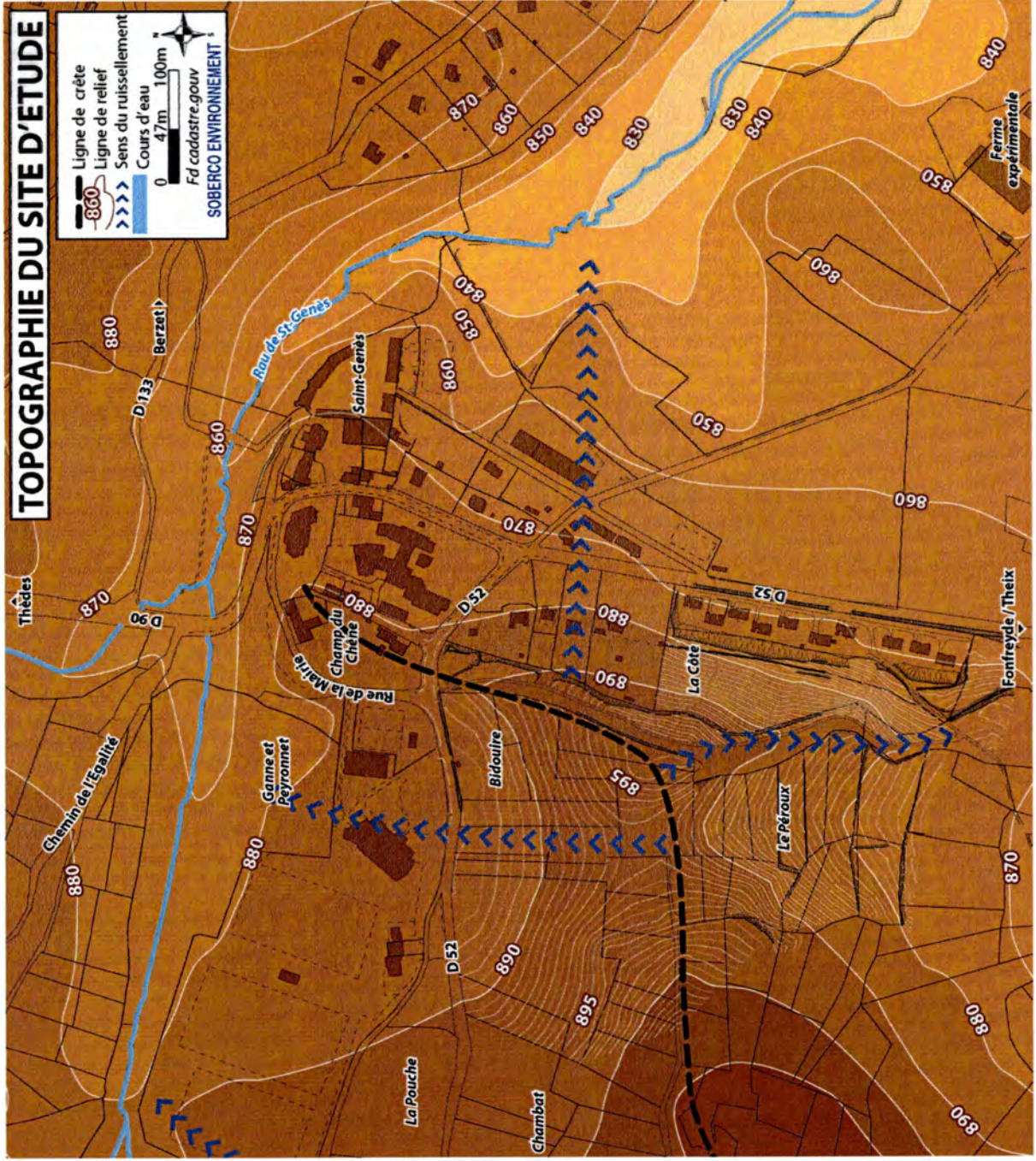
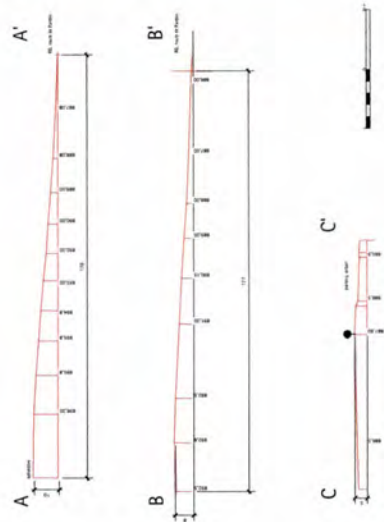






# TOPOGRAPHIE DU SITE

Une différence de niveau de 10m environ entre la route de Pardon et le haut du site.



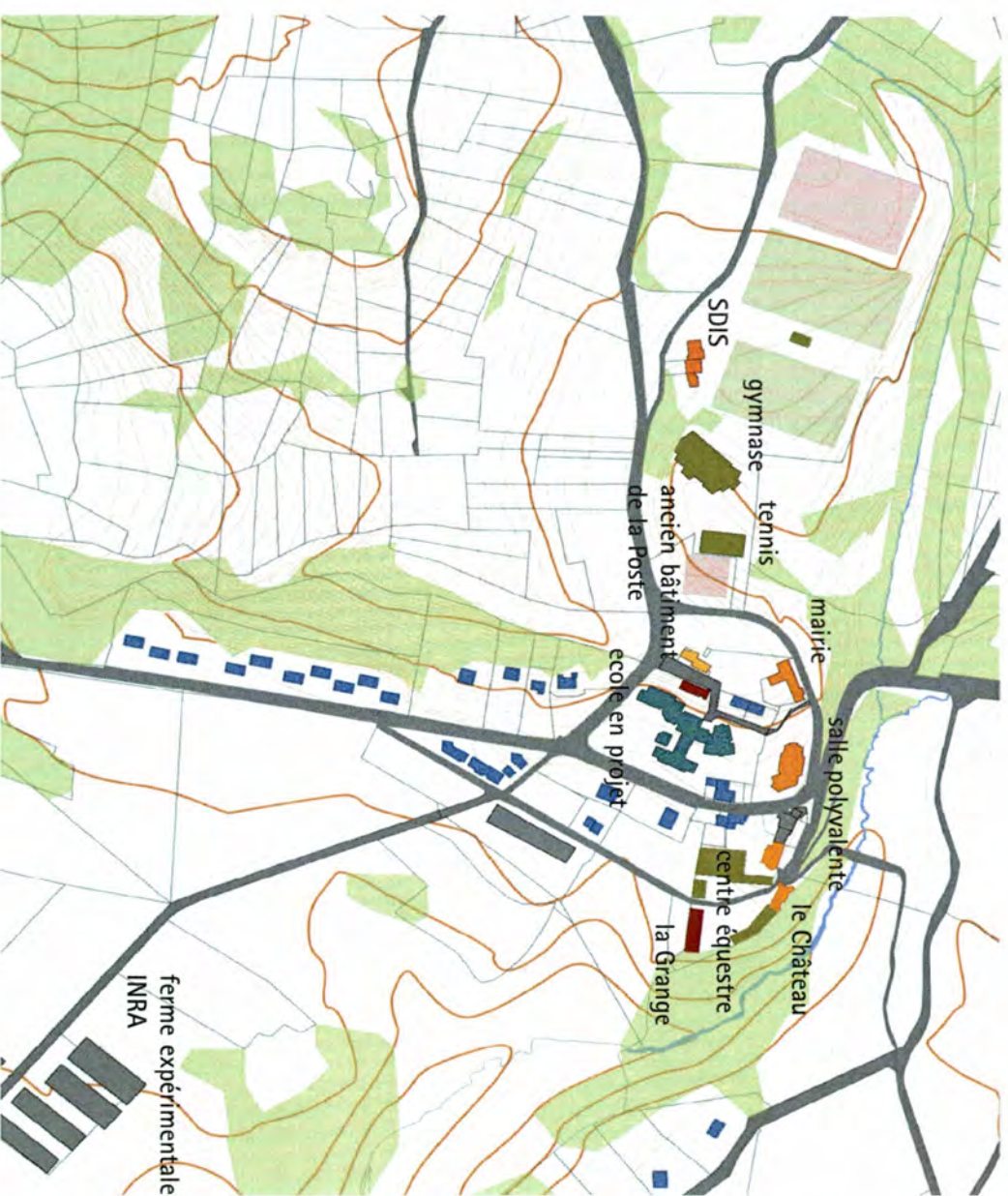


Un centre-bourg sans logement mais très bien

équipé :

- Mairie,
- Ecole (dont projet),
- Médiathèque,
- salle polyvalente,
- la Grange.

30 Logements



## STRUCTURATION URBAINE, LES VOIRIES

Le site est desservi par la route de Pardon, voirie départementale.

La route est en double sens de circulation.

La voie principale du secteur est la route de Theix.

Le fonctionnement de l'école créé 2 fois par jour, quelques conflits d'usages.

Globalement les circulations piétonnes et cycles sont peu aménagées.

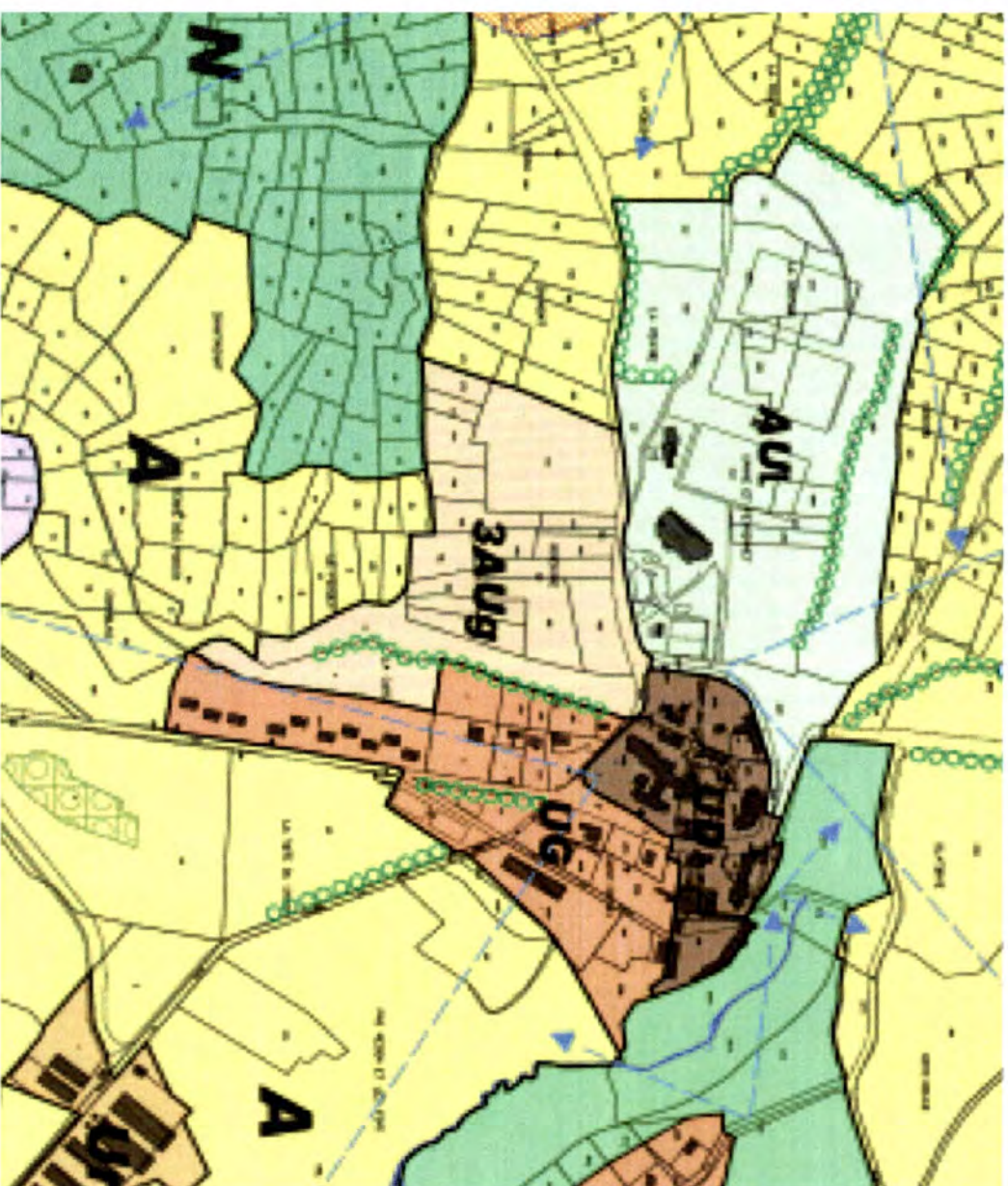
- une voie mode doux est nécessaire sur la route de Theix, jusqu'à l'INRA, voire jusqu'à Theix.

- à plus grande échelle un maillage modes doux du territoire est en réflexion (projet TEAM).

Un seul arrêt de bus dessert la commune.









## ENJEUX DU PROJET

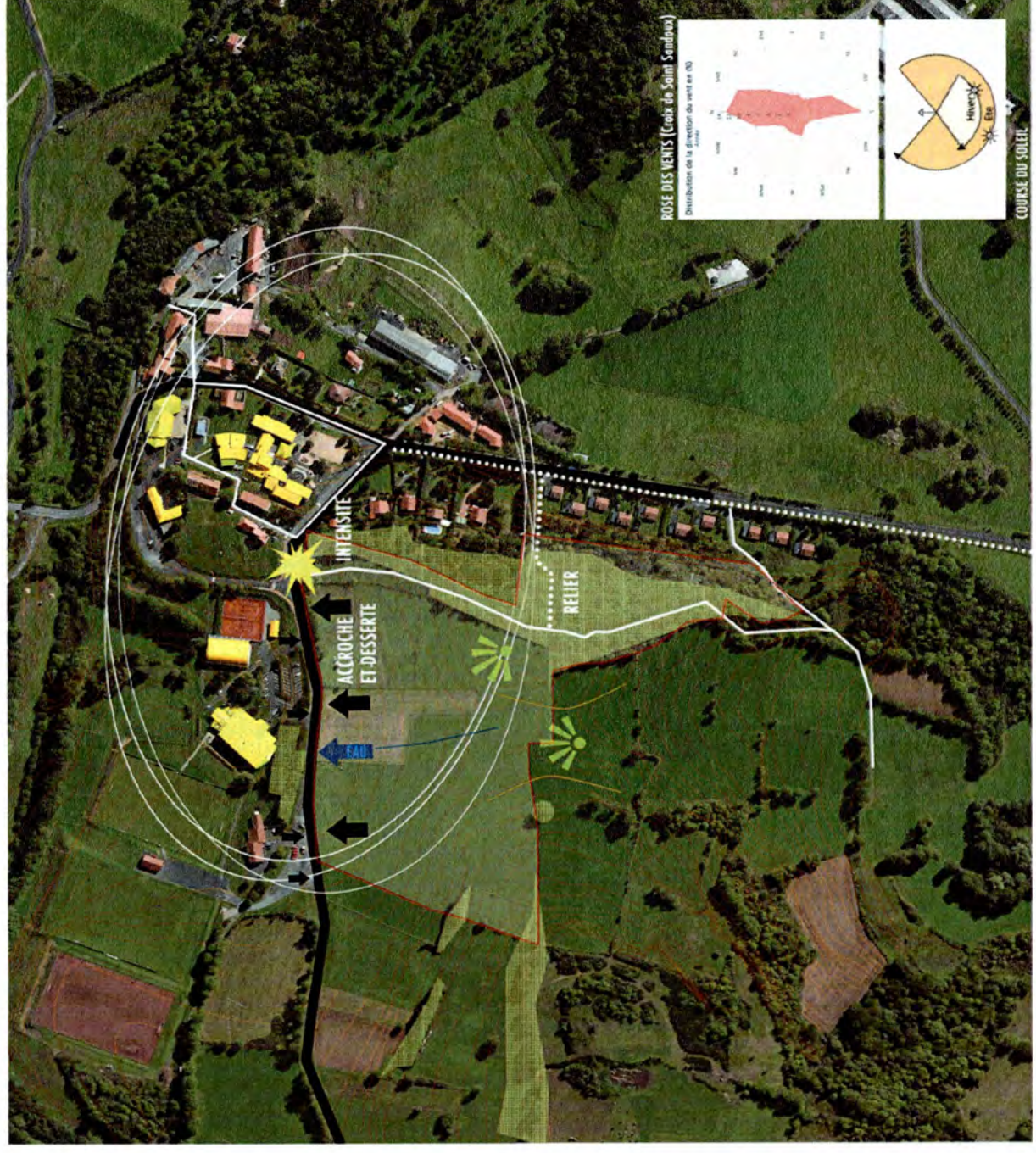
### Compléter le centre-bourg

- Offrir des logements pour des familles, primo accédants et personnes âgées,
- Agrandir le bourg, faire lien vers les équipements publics,
- Dessiner un pôle plus intense en continuité des équipements.

### S'inscrire dans l'environnement par le choix des formes urbaines et de la composition

- S'inscrire dans la pente,
- Préserver les cônes de vue,
- S'appuyer sur le chemin de l'eau,
- Prendre en compte l'orientation et le vent.

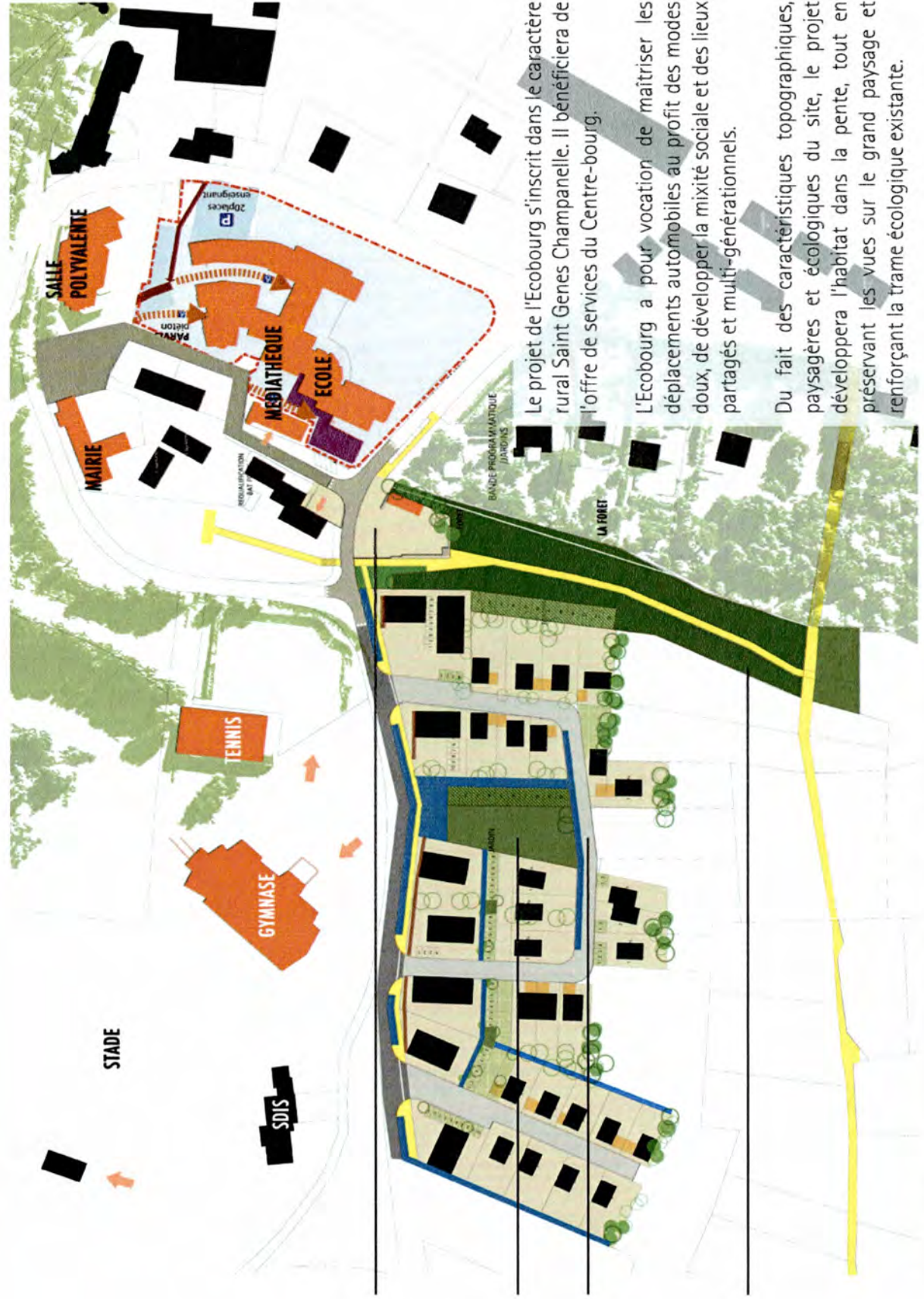
Permettre une mise en œuvre phasée dans laquelle chaque temps est autonome.





LE PROJET

# LE PROJET



LA PLACETTE

LE PRE

LES COURRES

LA LISIERE

Le projet de l'Ecobourg s'inscrit dans le caractère rural Saint Genes Champanelle. Il bénéficiera de l'offre de services du Centre-bourg.

L'Ecobourg a pour vocation de maîtriser les déplacements automobiles au profit des modes doux, de développer la mixité sociale et des lieux partagés et multi-générationnels.

Du fait des caractéristiques topographiques, paysagères et écologiques du site, le projet développera l'habitat dans la pente, tout en préservant les vues sur le grand paysage et renforçant la trame écologique existante.



# LE PROJET



LE PRE

LES COURRES



# LE PROJET





# LE PROJET

## CARACTÉRISTIQUES DE L'ECOBOURG

L'ecobourg a pour vocation de **garder l'intégrité rurale** de la commune de Saint Genes Champanelle

Rythme bâti sur la route du Pardon

Gestion de l'eau par noues paysagères et zone humide

Volumétrie des bâtis faible pour s'inscrire dans la pente du site et préserver les vues

Courée urbaine

Continuité des espaces bâtis

Maintien des vues du grand paysage

Renforcement de la trame écologique existante

BANDE PROGRAMMATIQUE JARDINS

Point d'intensité entre le centre bourg et l'ecobourg





# LE PROJET

---

## AMBIANCE



Saint Paul (Réunion) – Cocoteraie



Hédé Bazouges – Ecoquartier Les Courtils



Chalon-sur-Saône – St Jean des Jardins



Les Herbiers – Val de la Pellinière



Hédé Bazouges – Ecoquartier Les Courtils



Chalon-sur-Saône – St Jean des Jardins

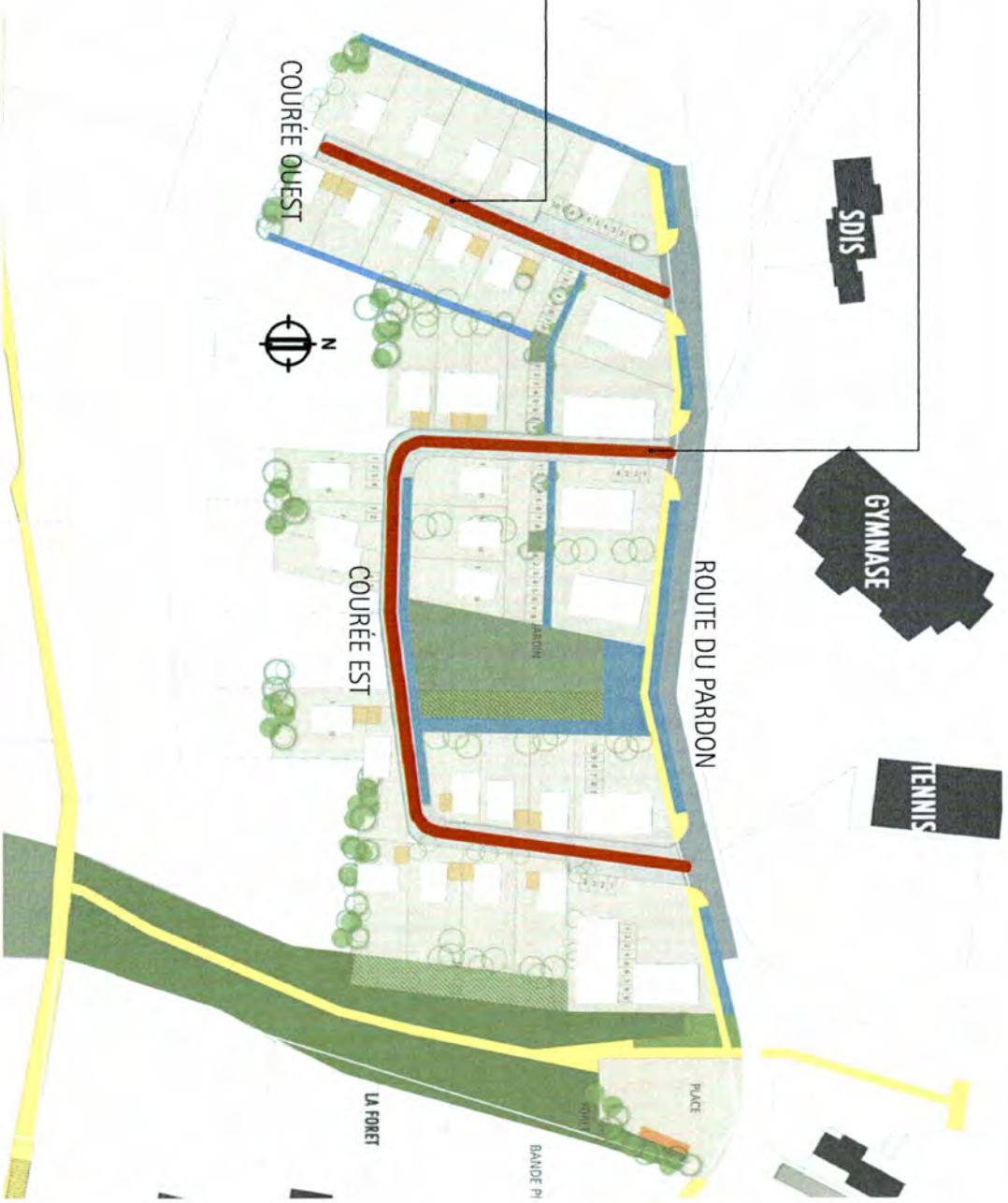


# TRAME VIAIRE

## CRÉATION DES COURÉES EST ET OUEST

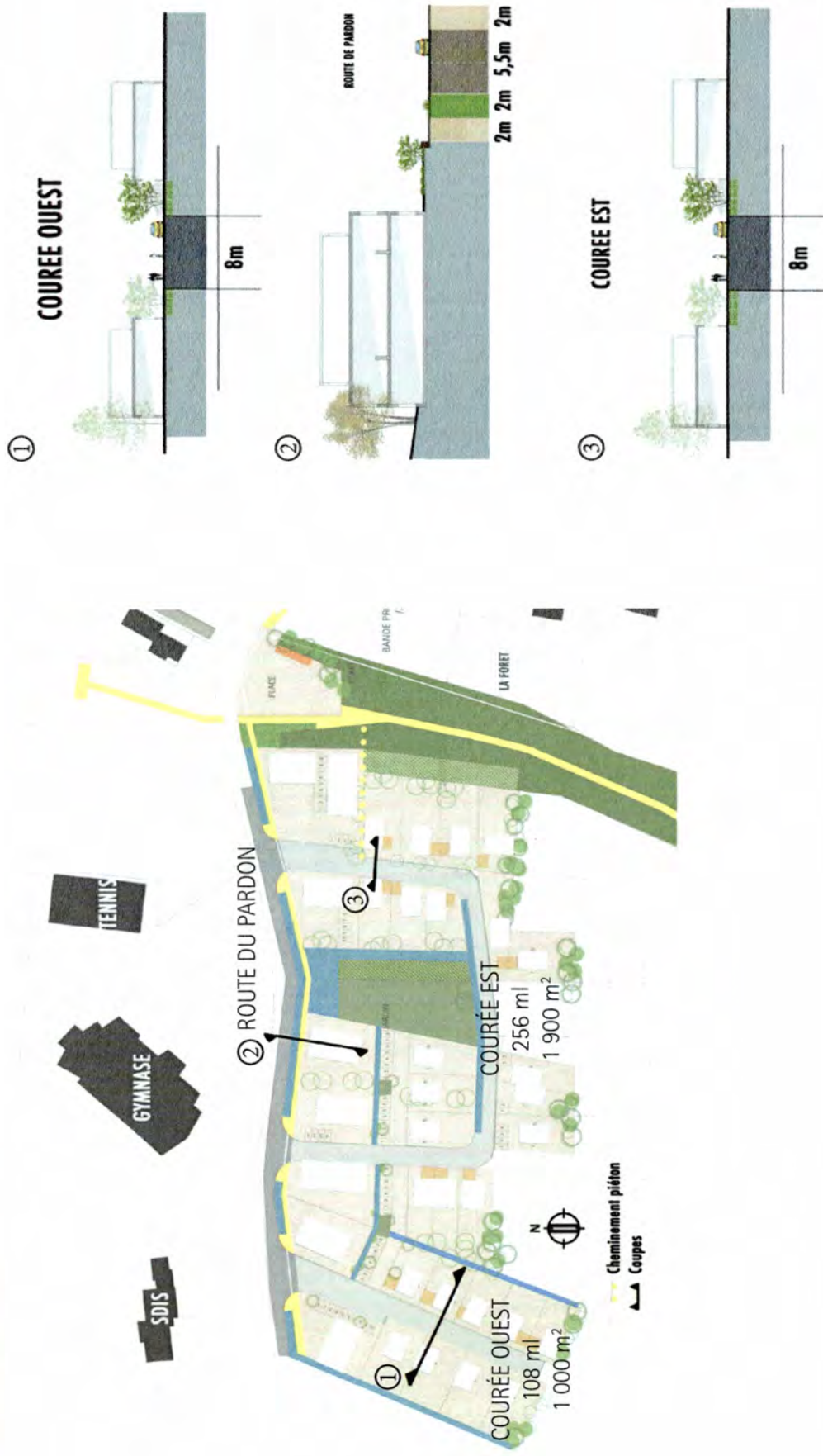
Une **courée Est** qui permet une desserte en profondeur de l'ecobourg.

Une **courée Ouest** secondaire en impasse.



# TRAME VIAIRE

## PROFILS DE VOIRIE





# TRAME VIAIRE

## RÉFÉRENCES RUE



PARKING MUTUALISÉ



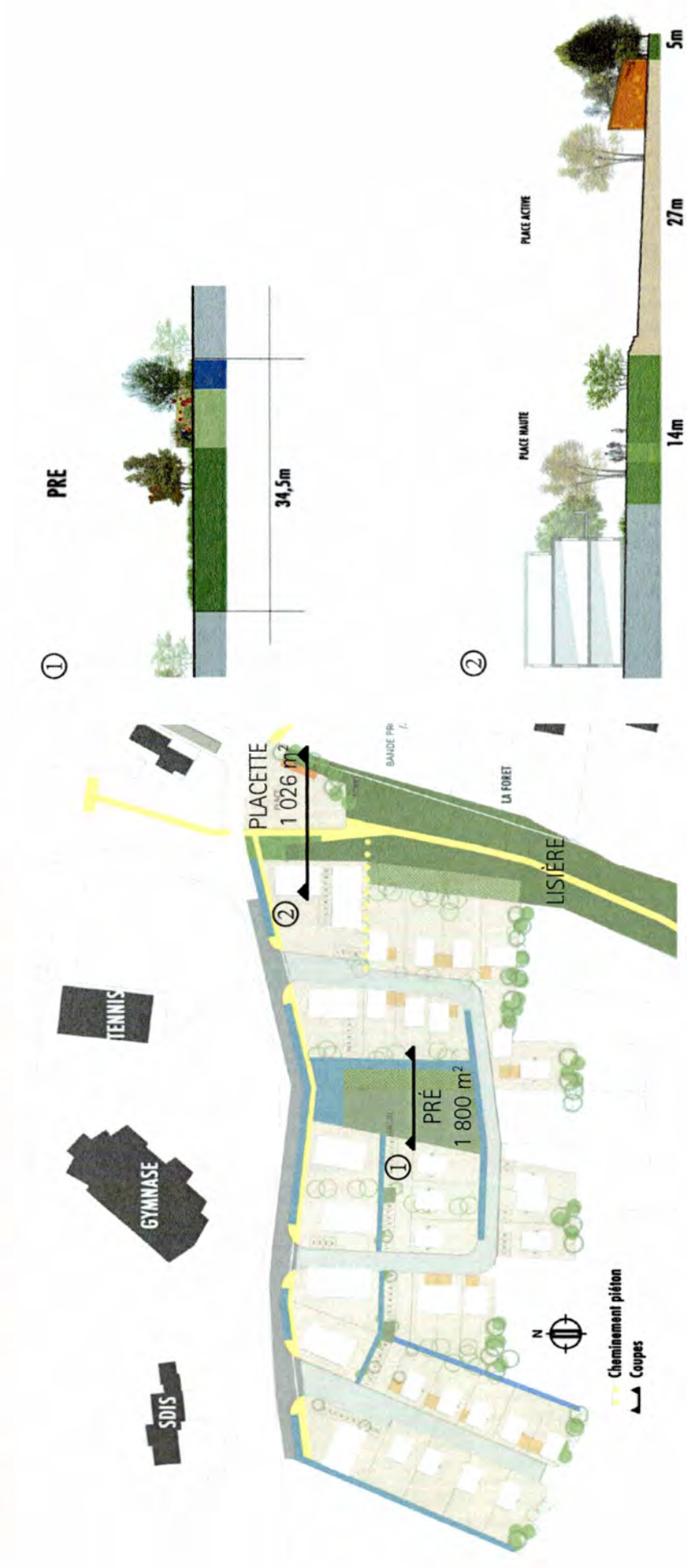
COURÉE OUEST





# ESPACE PUBLIC

## DES ESPACES PUBLICS S'APPUYANT SUR LES ATOUS NATURELS



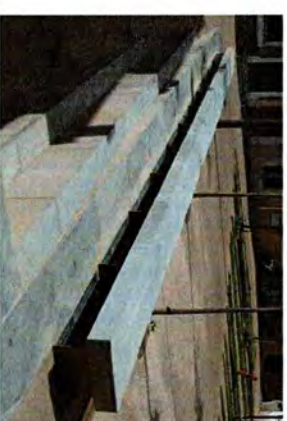


## RÉFÉRENCES PLACETTE



Sentier accompagnant la pente

- Sable stabilisé



Lieu d'intensité  
Escaliers-gradins  
Espace minéral sous la halle

- Béton désactivé ou sablé
- Gravier silico-calcaire
- Sable stabilisé





RÉFÉRENCES PRÉ



Jardins partagés



Compostage collectif



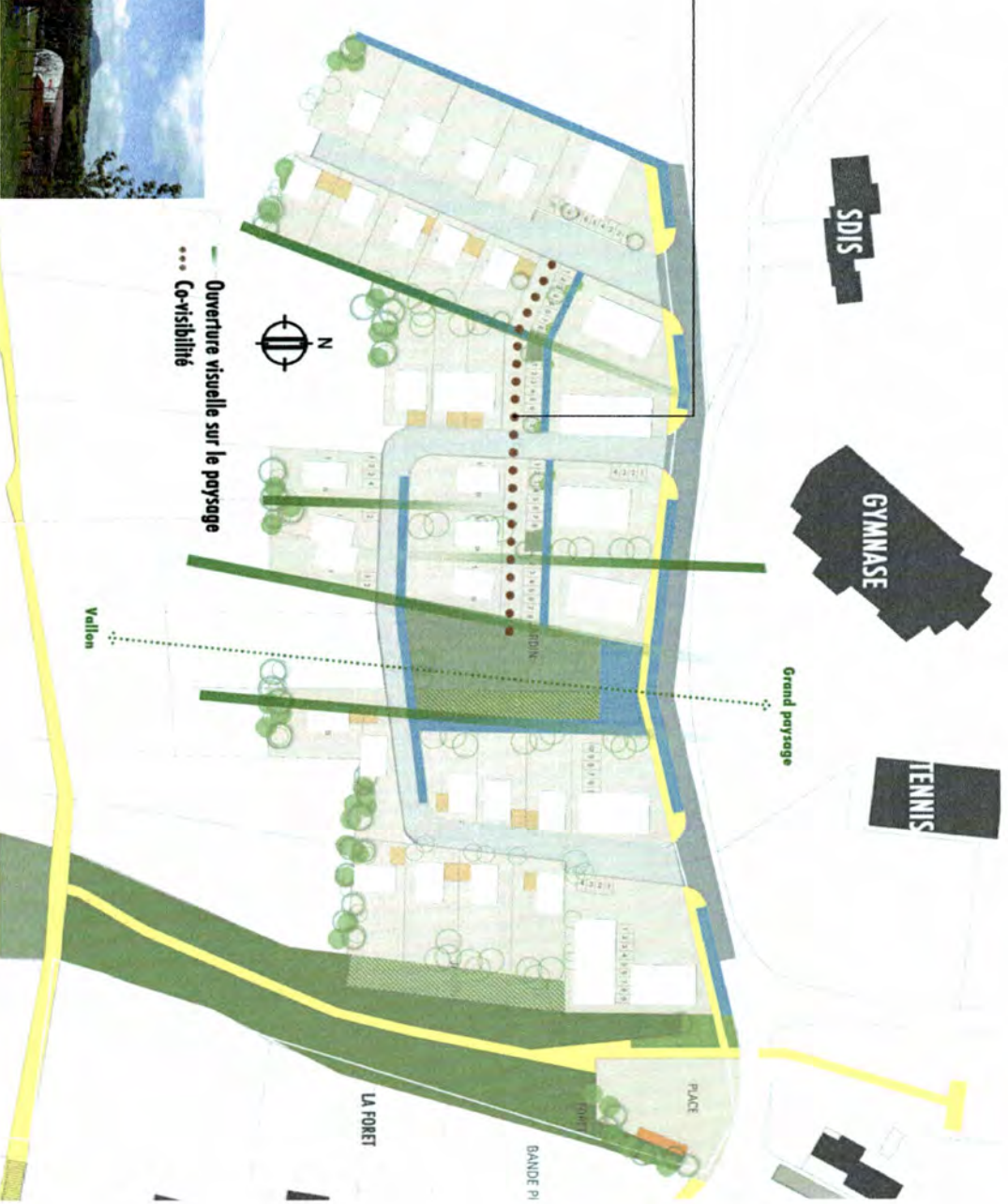


# TRAME PAYSAGÈRE

## CONTINUITÉS ET TRANSPARENCE

Les continuités et transparences de l'Écobourg permettent de conserver des vues sur le **grand paysage** et le Vallon.

**Maintien des vues** sur la trame végétale du quartier.



Des vues sur le grand paysage à conserver



# TRAME HYDRAULIQUE

UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES SUIVANT LA TOPOGRAPHIE DU SITE



Zone humide



Noues paysagères





# TYPLOGIE DES BÂTIS

## DES LOGEMENTS POUR TOUS

L'habitat individuel assure le lien entre l'ecobourg et les espaces agricoles.

L'habitat intermédiaire offre une alternative aux habitants de St Genes Champanelle.

L'habitat collectif s'installe le long de la Route du Pardon pour instaurer un rythme bâti.

- Lots individuels  
27 logements - 39 %
- Logements intermédiaires  
19 logements - 28 %
- Logements collectifs  
23 logements - 33 %





# SECTEURS DU PROJETS

## LOTS

**Lot 1**  
9 065 m<sup>2</sup>

**Lot 2**  
7 167 m<sup>2</sup>

**Lot 3**  
9 186 m<sup>2</sup>

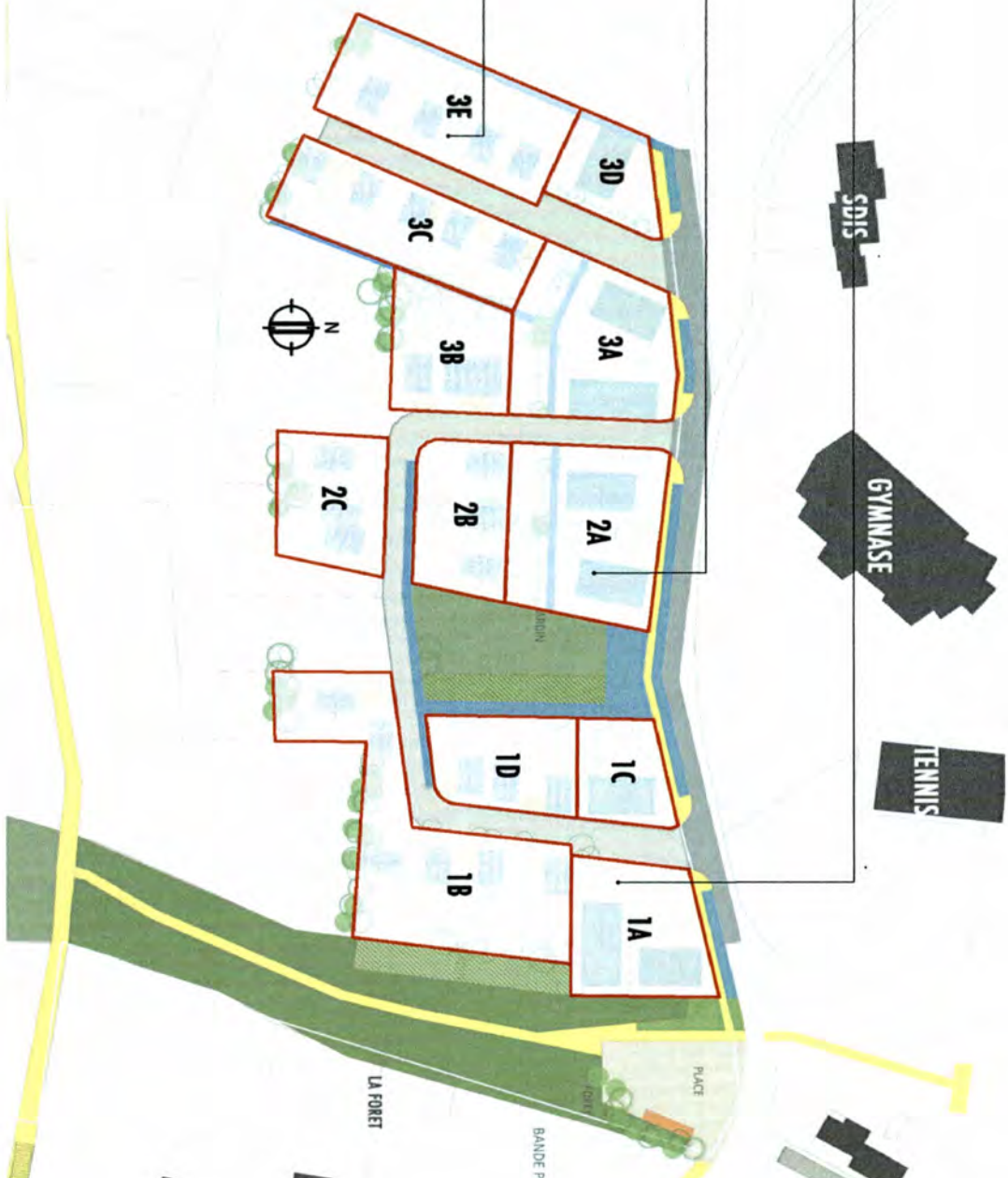




# LOTS CESSIBLES

## CARACTÉRISTIQUES DES LOTS

- 1A - 1 426 m<sup>2</sup> - 11 lgts
- 1B - 2 981 m<sup>2</sup> - 6 lgts
- 1C - 749 m<sup>2</sup> - 6 lgts
- 1D - 1 082 m<sup>2</sup> - 3 lgts
- 2A - 2 056 m<sup>2</sup> - 8 lgts
- 2B - 1 136 m<sup>2</sup> - 3 lgts
- 2C - 1 140 m<sup>2</sup> - 3 lgts
- 3A - 1 935 m<sup>2</sup> - 11 lgts
- 3B - 1 158 m<sup>2</sup> - 3 lgts
- 3C - 1 791 m<sup>2</sup> - 5 lgts
- 3D - 737 m<sup>2</sup> - 6 lgts
- 3E - 2 024 m<sup>2</sup> - 4 lgts





# DOMANIALITÉS

## RÉPARTITION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVÉ

Périmètre du projet : 27 360 m<sup>2</sup>  
Proportion d'espace public : 33%

Espace Public : 9 144 m<sup>2</sup>  
Espace Privé : 18 216 m<sup>2</sup>



**Maîtrise d'ouvrage**  
Commune de Saint Genes Champannelle

**Equipe de Maîtrise d'œuvre**  
TEKHNE (MANDATAIRE)  
ADEQUATION  
SOBERCO  
SAFEGE  
SEPT

# COMMUNE DE SAINT GENES CHAMPANNELLE

## Ecobourg, etude urbaine

Livret 1 - Projet urbain

Livret 2 - Préconisations générales





## INTENTIONS

---

Ce deuxième livret a pour objectif d'énoncer les règles générales de composition du quartier à l'échelle des parcelles privées. Ces dernières croisent les considérations environnementales, climatiques, urbaines, et définissent le rapport des parcelles privées aux espaces publics. L'objectif est de composer un paysage global associant étroitement les domaines public et privé.

Ce cahier se veut un outil d'accompagnement des projets immobiliers pour atteindre la plus grande qualité urbaine, architecturale et environnementale possible.

Il est le support des discussions entre l'agglomération, la commune, les preneurs de lot et leur concepteur.

Il se compose de 3 chapitres :

- . Les préconisations urbaines
- . Les préconisations architecturales
- . Les préconisations paysagères

L'ensemble des documents graphiques ont pour objectif de fixer les grandes orientations de projet, et de définir les modalités de traitement et de définition de l'espace.

**Le dessin interne des lots ainsi que les implantations du bâti sont donc donnés à titre indicatif avec vocation d'illustration.**

# OBJECTIFS ET ENJEUX

## DES ENJEUX CONTEMPORAINS

### DES QUALITÉS D'USAGES

Un premier enjeu consiste à offrir des lieux à vivre de qualité, répondant aux besoins d'aujourd'hui, en termes de logements, d'espaces publics, d'équipements, de paysage, d'accès au transport en commun, d'énergie...

Dans ce contexte, l'architecture porte elle aussi, la responsabilité de répondre qualitativement au quotidien des habitants. Volumes, lumières, matières, évolutivité des espaces, mutualisation raisonnée, etc. doivent permettre de proposer une production pérenne, d'une réelle commodité, notamment au regard des attendus environnementaux, thermiques, énergétiques mais aussi dans la richesse de relation entre milieu intérieur et milieu extérieur.

L'approche environnementale implique une re-composition des espaces et une écriture contemporaine intégrant les principes bioclimatiques adaptés à la région.

### UNE RECHERCHE DE LA DIVERSITÉ

La question de la diversité des réponses architecturales est importante dans la globalité de l'opération.

L'objectif du projet est de rechercher de nouvelles formes urbaines et architecturales, de nouveaux modes d'habiter tout en conservant une logique et une identité locale.

Les typologies seront variées: petits collectifs, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé ou superposé, lots libres.

Pour éviter que les futures constructions génèrent l'effet d'un quartier univoque, imaginé et bâti d'un seul geste, d'une seule logique, il paraît intéressant de proposer un mode de conception original qui permette une **diversité d'écritures et de réponses architecturales** qui ne soient pas issues uniquement de variations formelles d'un unique concepteur.



## OBJECTIFS ET ENJEUX

### SOBRIÉTÉ, ÉNERGIES ET CONFORT

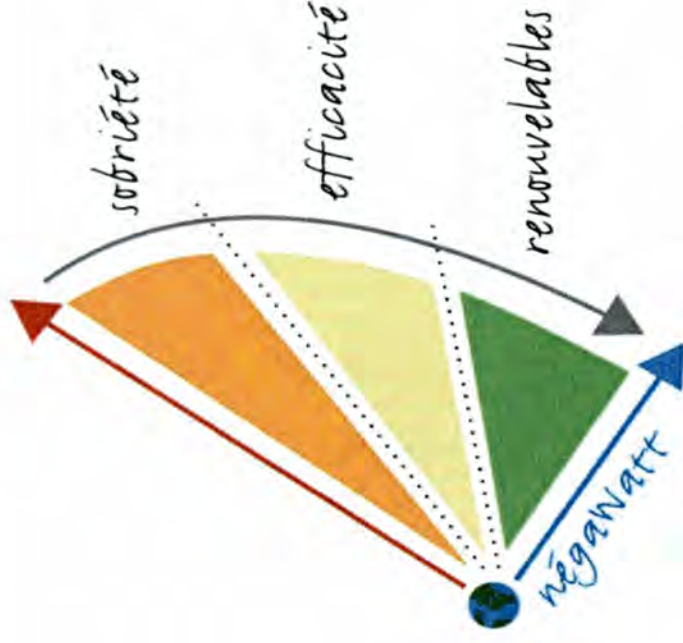
Les dispositifs architecturaux, favorisant une prise en compte climatique, seront intégrés à l'architecture du bâtiment et participeront à son écriture. Selon l'orientation, ce traitement sera différent. On jouera ainsi sur les épaisseurs, les matériaux, les dispositifs innovants en matière de protection aux vents, au soleil ou favorisant la ventilation naturelle, et le rafraîchissement.

L'ensemble des logements produits seront à minima bi-orientés, de préférence traversants. Les vis-à-vis, l'intimité des terrasses privatives le cas échéant, seront assurés par des protections spécifiques, intégrées à l'architecture.

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasses. Elles pourront comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve que ces derniers participent à part entière à la conception architecturale du projet. Les autres dispositifs visant à la sobriété et à l'efficacité énergétique sont encouragés (isolation par l'extérieur, ventilation naturelle, récupération/ utilisation des eaux de pluie, etc.).

L'ensemble des constructions pourront s'inscrire dans la démarche Négawatt qui se décline en trois domaines d'actions.

- 1- Privilégier la **sobriété** des bâtiments : décider d'être moins boulimique avant d'être rationné.
- 2- Favoriser l'**efficacité** énergétique : opter pour des technologies existantes qui réduisent d'un facteur de 2 à 5 la quantité de ressource pour un même service.
- 3- Mettre en place des **énergies renouvelables** : utiliser les sources inépuisables afin de dé-carboniser et dé-nucléariser l'énergie.



### Economie foncière/densité

La rareté foncière et le besoin incontournable de loger les nouveaux habitants nécessitent de trouver des réponses en termes de consommation de l'espace, d'optimisation, sans céder sur les qualités de vie, de confort et d'environnement dans le cadre d'un éco-quartier.

# OBJECTIFS ET ENJEUX

## DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PAYSAGE

### GESTION DE L'EAU PLUVIALE

Les Eaux Pluviales (EP) seront à la fois sur l'espace public et sur l'espace privé. Dans l'espace public, un double système de récupération/ rétention/ infiltration permettra de gérer une crue de manière confortable grâce aux noues et bassins. En coeur d'îlot, dans les espaces communs et les jardins privés, la gestion à la parcelle sera privilégiée. Les concepteurs privilégieront les matériaux perméables et les systèmes de rétention au plus près de la source, en tenant compte du régime des précipitations et de la nature des sols.

### UNE PRÉSENCE VÉGÉTALE IMPORTANTE

En pied de bâtiments, et le long des cheminements, des bandes de plantations pourront être ainsi prévues pour permettre la végétalisation en pied ou sur toute la hauteur des constructions et maçonneries. Cette présence, quantitativement et qualitativement importante, devra être prise en compte dès l'élaboration du plan masse et notamment en coeurs d'îlots mais aussi sur les rues, permet d'améliorer le cadre de vie, d'apaiser les espaces et de rafraîchir l'air ambiant. Elle contribuera à la re-création d'une biodiversité et à sa diversité suivant les milieux créés. Les essences seront choisies en fonction de leurs réalités d'adaptation locale.

Le paysage de l'espace public, autant que celui des coeurs d'îlots ou des espaces privés, permettra d'accentuer les effets de rafraîchissement, d'ombrages, et de continuités écologiques. Le paysage public s'appuiera sur les trois strates d'arbres de grande hauteur, d'arbres de deuxième ou troisième grandeur et de strates arbustives et herbacées, vivaces etc.

## DÉPLACEMENTS ET MODES DOUX

### PRIVILÉGER LES MODES DOUX

L'objectif est de donner la priorité aux piétons et aux cyclistes et de limiter les nuisances liées à l'automobile. Tous les logements devront ainsi être accessibles à pied ou à vélo, des aires de garage dédiées aux cycles seront prévues sur les espaces communs et servants, et les bâtiments devront prendre en charge leurs propres besoins de stationnements cycles.

### RÉDUIRE LA PLACE DE LA VOITURE

Les aires de stationnement seront mutualisées autant que possible permettant la desserte piétonne de plusieurs logements. Dans certains programmes, et suivant les prescriptions particulières, certaines de ces aires de stationnement pourront se trouver en courée ou en rez-de-chaussée de bâtiment.



## CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES MISES EN OEUVRE

Les concepteurs prescriront des matériaux sains, nécessitant un minimum d'énergie de mise en oeuvre (provenance + traitement) issus des filières locales de fourniture.

Les aménagements des espaces privés seront optimisés : réduction du nombre de matériaux utilisés et de gamme de mobilier, mutualisation maximale des usages...

On imaginera des stratégies végétales basées sur une gestion différenciée, acceptant les aléas et les richesses naturelles. On évitera ainsi toute «formalisation design» des espaces urbains et notamment des espaces végétaux, une forme de naturalité sans «signature».

En matière de mise en lumière, il s'agira d'éclairer juste, et de ne pas multiplier les sources, en coordonnant efficacement les logiques publiques et privées.

# PRÉCONISATIONS

Urbaines, Architecturales et Paysagères



# PRÉCONISATIONS URBAINES

## CONTINUITÉ BÂTIE

### OBJECTIFS

- Matérialiser une continuité bâtie le long des courées pour renforcer son rôle dans la structuration de l'écobourg
- Assurer des vues pour tous sur le grand paysage

### PRINCIPES

#### UN FRONT BÂTI LE LONG DE LA RUE PRINCIPALE

L'implantation des bâtiments le long des courées devra permettre de créer un effet de façade, affirmant son caractère de rue structurante pour l'écobourg.

#### PAYSAGE DE LA RUE

L'implantation, leur gabarit, les continuités de façades ainsi que le traitement des jardins côté espace public sont autant d'éléments contribuant à la qualité du paysage de la rue.



# PRÉCONISATIONS

## CONTINUITÉ BÂTIE

Mitoyenneté établie par les garages ou le volume principal



AUTORISÉ | INTERDIT

Décrochement de façade anecdotique





# PRÉCONISATIONS URBAINES

## ALIGNEMENT ET RETRAIT

### OBJECTIFS

- Composer une rue animée et rythmée qui privilégie les retraits et ruptures d'alignement ainsi que le fractionnement des volumes.
- Préserver l'intimité des résidents existants.

### PRINCIPES

#### PERCEPTION DES ESPACES PAYSAGERS

Les espaces paysagers trouveront leur prolongement à l'intérieur des espaces privés pour épaissir visuellement et écologiquement ces trames vertes structurantes. Les retraits des bâtis favorisent la perception d'une continuité végétale.

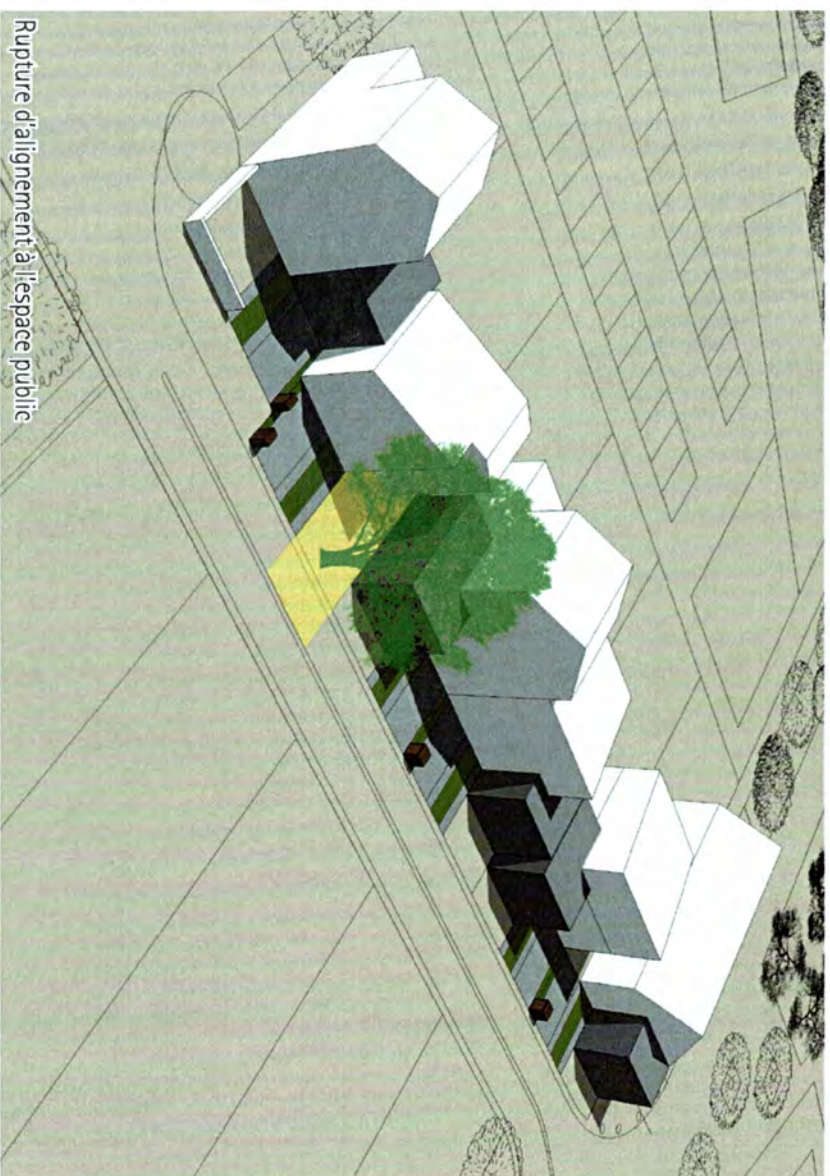
#### IMAGE D'UN SOCLE

Au contact de la route de Pardon, les bâtiments seront en surplomb pour créer un vis-à-vis de confort.



# PRÉCONISATIONS URBAINES

## ALIGNEMENT ET RETRAIT





# PRÉCONISATIONS URBAINES

## ORIENTATION DES BÂTIS

### OBJECTIFS

- . Limiter les déperditions thermiques
- . Favoriser les apports solaires passifs, l'éclairage et la ventilation naturelle
- . Valoriser les vues, les ambiances, ...

### PRINCIPES

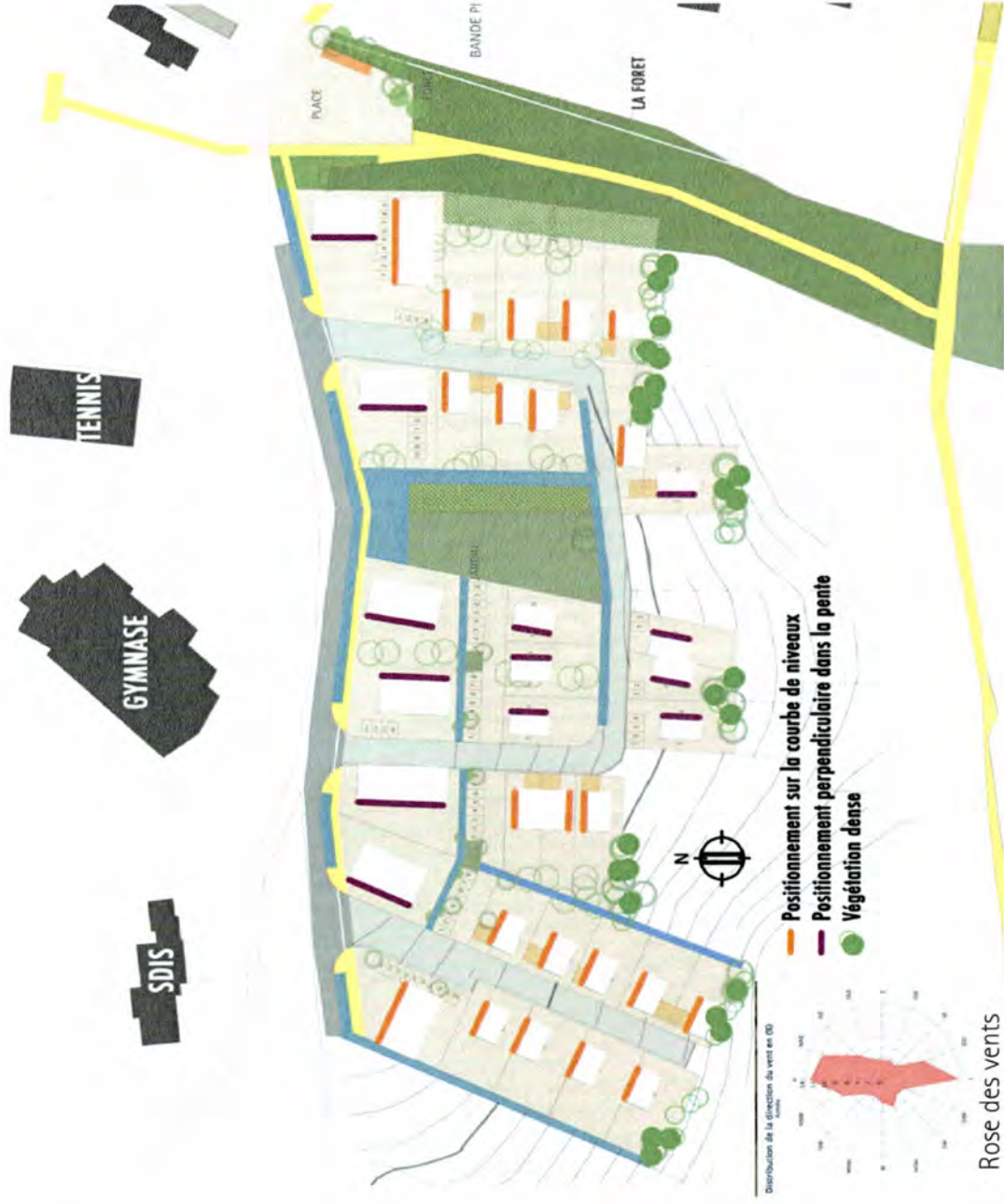
#### INSERTION DANS LE SITE

Au côté des considérations de silhouette urbaine, la prise en considération des atouts et contraintes environnementales de chaque parcelle devra permettre l'optimisation de l'implantation de chaque construction au regard des apports solaires, de l'éclairage, des possibilités de ventilation naturelle, des vues, etc.

#### PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE CLIMATIQUE LOCAL

La rose des vents (caractérisée par des vents Nord-Sud) et la course du soleil constitueront des données déterminantes dans les choix d'implantation et d'orientation des bâtiments. Une végétation dense en fond de parcelle au Sud est préconisée.

L'optimisation des orientations Nord-Sud, la mise en place de systèmes de protection solaire adaptés à l'exposition permettra une bonne gestion des apports solaires. On portera également une attention particulière à la végétalisation du site et au principe des bâtiments traversants (11m de large maximum) afin de participer à la régulation thermique.



# PRÉCONISATIONS URBAINES

## TOITURE ET FAÎTAGE

### OBJECTIFS

- . Constituer un avant-plan du paysage s'insérant dans le site

### PRINCIPES

#### INSERTION DANS LE SITE

Les toitures seront particulièrement perceptibles d'une faible d'une faible hauteur des bâtis et une pente engendrant des co-visibilités conséquentes. Elles auront 2 pentes maximum ou terrasses qui seront préférentiellement végétalisées. Les pentes de toitures seront supérieures à 30%.





# PRÉCONISATIONS URBAINES

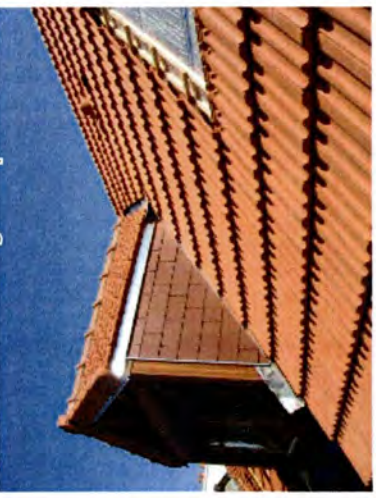
## TOITURE ET FAÎTAGE



Végétalisation type sedum ou extensive



Tuile de teinte unie rouge et aspect terre cuite



## AUTORISÉ INTERDIT

Étanchéité apparente



Lauzes, chaume, zinc



Toitures complexes





# PRÉCONISATIONS URBAINES

## ACCÈS

### OBJECTIFS

- Chaque construction doit être accessible par les véhicules légers personnels, cycles, piétons et les PMR.
- Chaque lot doit avoir un accès à une rue. Leur nombre sera limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des parcours modes doux. Ils doivent satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères

### PRINCIPES

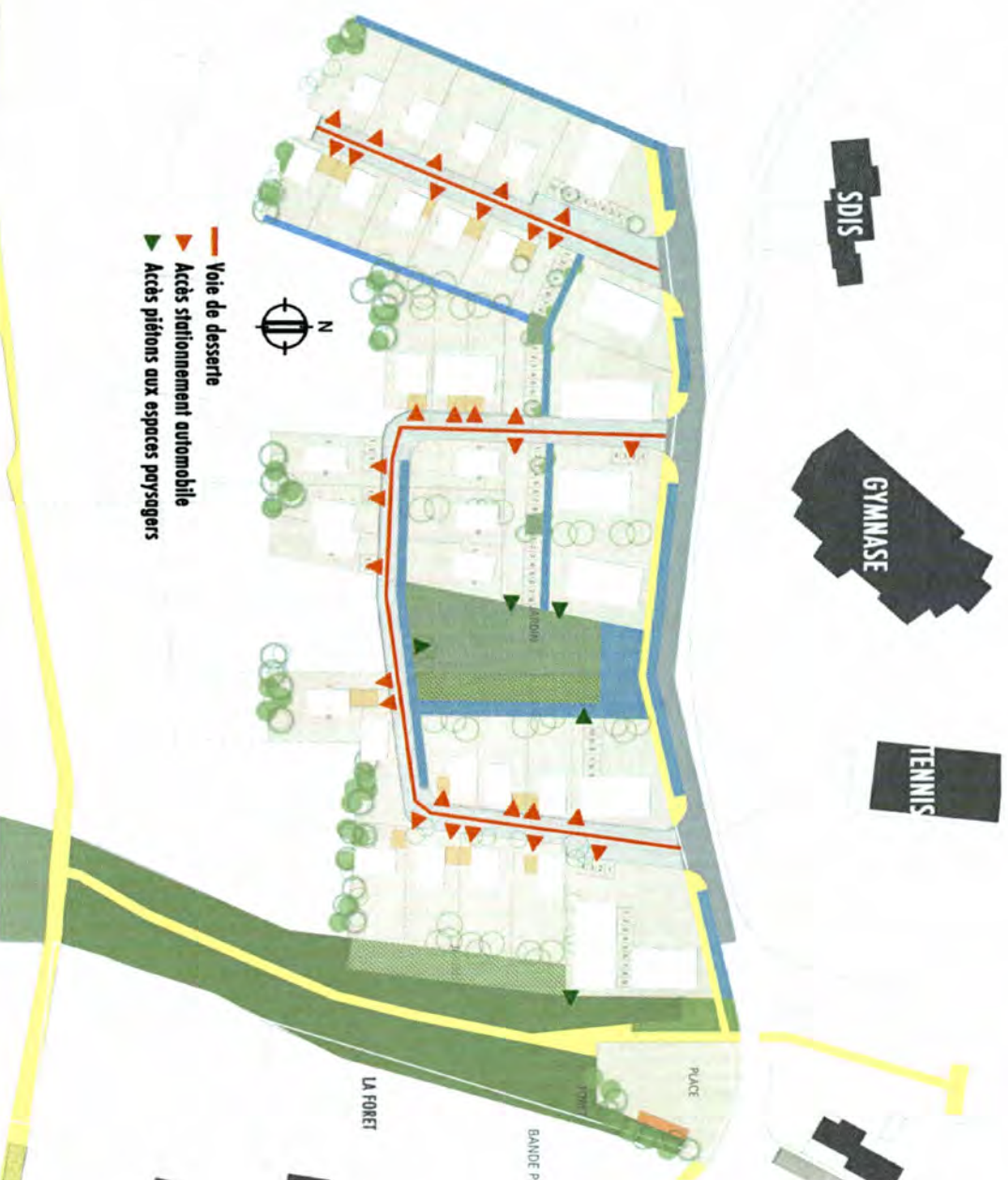
#### ACCÈS AU STATIONNEMENT

Chaque lot disposera d'une aire de stationnement accessible depuis une voie carrossable, publique ou privée. Les accès seront regroupés au maximum afin de limiter la gêne des modes doux en sortie de stationnement.

Le long des noues, les stationnements devront être aménagés de manière occasionnelle et au maximum regroupés en une entrée unique afin de limiter les interruptions des ouvrages hydrauliques et paysagers.

#### ACCÈS AUX ESPACES PAYSAGERS

Des accès piétons directs aux espaces publics paysagers seront créés depuis les lots collectifs/intermédiaires avoisinants pour prolonger un maximum les espaces végétalisés.





# PRÉCONISATIONS URBAINES

## ACCÈS

ACCÈS AUX STATIONNEMENTS



ACCÈS AUX ESPACES PAYSAGERS





# PRÉCONISATIONS URBAINES

## STATIONNEMENT

### Objectifs

- Favoriser les modes de déplacement doux et la multimodalité
- Optimiser et maîtriser l'organisation du stationnement
- Réduire l'empreinte de la voiture dans le paysage et traiter le stationnement comme un élément paysager

### Principes

#### STATIONNEMENT INDIVIDUEL ET COLLECTIF

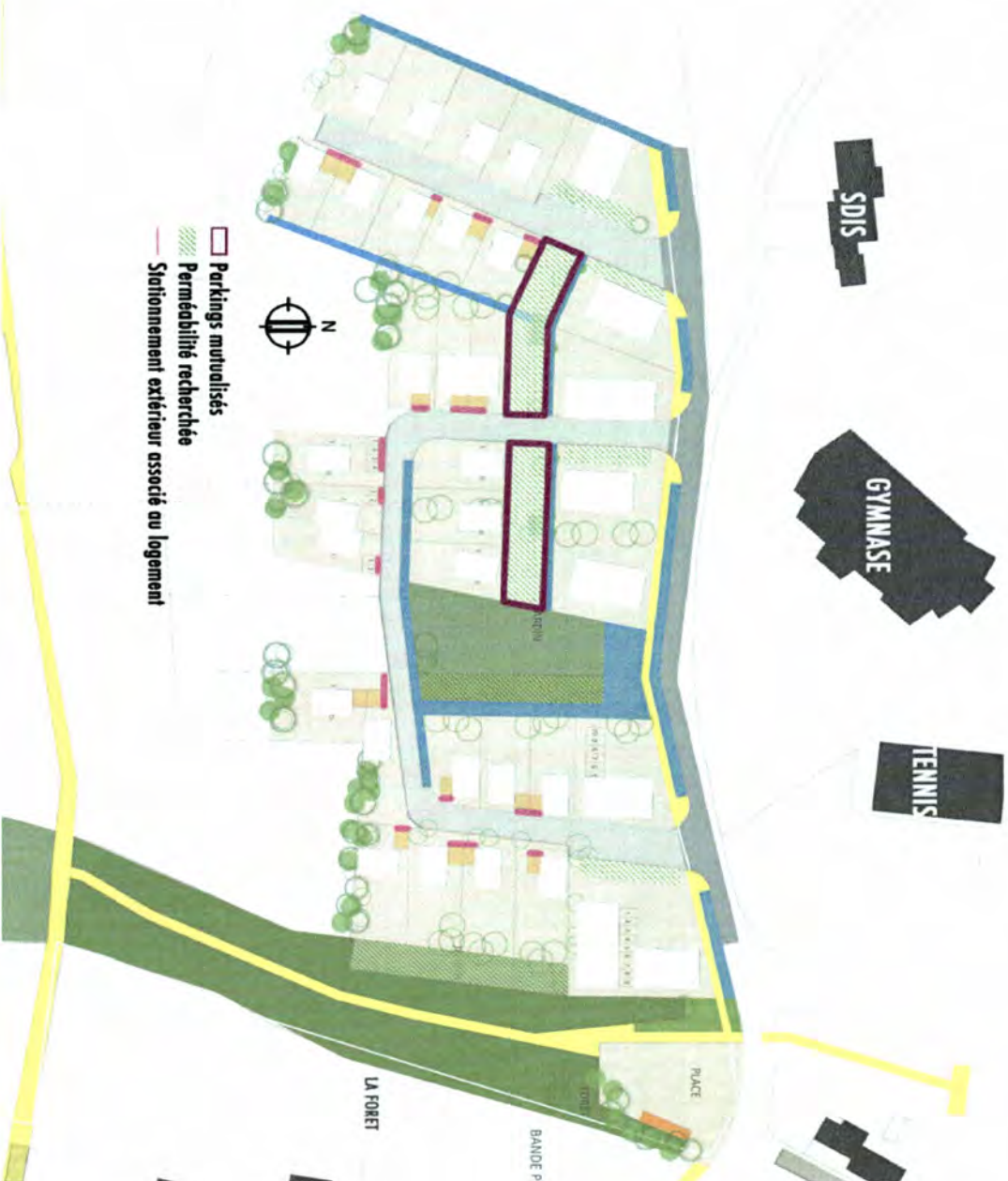
Les normes de stationnement devront suivre la règle de 2 places par logements maximum.

Les stationnements individuels seront ouverts sur la rue (non clos).

Afin de prévoir le développement des véhicules non polluants, toutes les aires de stationnement collectif devront prévoir à minima un raccordement électrique ou une borne de recharge électrique.

#### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des efforts devront être portés à l'attention des cyclistes dans l'objectif d'impulser de nouvelles pratiques de mobilité. Aussi, toutes les constructions devront être accompagnées de locaux ou d'espaces dédiés au stationnement des cycles à raison de 1 place minimum pour 100 m<sup>2</sup> SP.





# PRÉCONISATIONS URBAINES

## STATIONNEMENT

Revêtement type béton, sablé, pavés, bandes de roulement...



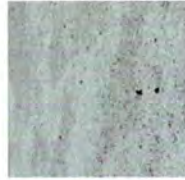
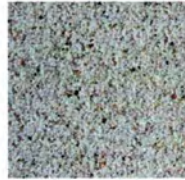
Organisation de double stationnement en longueur



Implantation des bâtiments en continuité de l'espace public



AUTORISÉ INTERDIT



Revêtements de type enrobé, enrobé coloré ou bitumineux



Garages doubles en façade, avec simple ou double porte



Implantations en rdc surelevé ou sur vide sanitaire



# PRÉCONISATIONS

Urbaines, Architecturales et Paysagères



# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'écriture des bâtiments doit contribuer à composer un paysage varié, autant par ses formes, ses coloris, que par ses matériaux. En contrepoint, la simplicité des volumes apaisera la diversité architecturale.

Un langage contemporain est souhaité, le détail anecdotique sera évité au profit d'une cohérence globale des projets proposés et de leur relation à leur environnement immédiat. Le pastiche est prohibé au profit d'une réinterprétation contemporaine des formes et détails traditionnels.

L'architecture respectueuse de l'environnement s'appuie sur des principes simples mais incontournables :

- Le développement d'un maximum de logements traversants, en ménageant la prise en compte du climat en fonction des orientations, c'est-à-dire des dispositifs qui répondent aux problématiques d'ensoleillement et de vent.
- La protection des façades selon l'orientation, les conditions d'ensoleillement et de ventilation, chaque façade doit être traitée indépendamment pour apporter une réponse adaptée à son positionnement.
- La protection au vent dominant fera l'objet d'une attention particulière.
- La cinquième façade, la toiture, devra faire l'objet de toutes les attentions d'un point de vue thermique. Elle sera à pans ou en terrasse et sera garante de l'identité du lieu.

- Si la végétation des bâtiments se développe actuellement, c'est essentiellement dans un intérêt d'inertie thermique. Cependant, de nombreuses études démontrent également l'intérêt de la végétalisation sur la biodiversité pour se reproduire, se nourrir, s'abriter, ...

## PRESCRIPTIONS MINIMALES

L'importance de la contextualisation des projets est essentielle. Chaque équipe de maîtrise d'oeuvre devra prendre en compte ce qui se passe aux alentours du tènement/parcelle sur lequel elle travaille pour élaborer sa réponse architecturale et paysagère.

# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## TYPLOGIE DE L'HABITAT

### OBJECTIFS

. Offrir une diversité de logements qui répondent aux attentes de chacun (familles, personnes âgées, jeunes ménages, ...) et aux différents parcours résidentiels . Aménager un quartier riche, singulier et de qualité par ses architectures, ses volumétries, ses caractéristiques

### PRINCIPES

#### HABITAT COLLECTIF

Dans les typologies de petits collectifs, les logements pourront être imbriqués, plutôt que simplement superposés, afin de créer des typologies plus riches et variées.

#### HABITAT INTERMÉDIAIRE

Le logement intermédiaire constitue une forme architecturale apportant une réponse en adéquation avec les aspirations actuelles. Une entrée individualisée et un espace extérieur privatif indépendant permettront de retrouver les atouts de la maison individuelle sans les contraintes d'entretien.

#### HABITAT INDIVIDUEL

Les logements individuels groupés auront une continuité bâtie caractérisée à minima par deux volumes accolés (les garages y compris).





# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE

### OBJECTIFS

- . Installer un rythme bâti sur la route de Pardon
- . Offrir un confort visuel aux habitations

### PRINCIPES

#### ACCOMPAGNEMENT DU PAYSAGE URBAIN

La hauteur des bâtis accompagne le paysage urbain ainsi qu'un certain confort visuel pour les habitations. Les bâtis devront s'adapter à la pente du site pour constituer un paysage urbain respectant les vues sur le grand paysage.



# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## HAUTEUR ET VOLUMÉTRIE



Habitat dans la pente



Rythme bâti



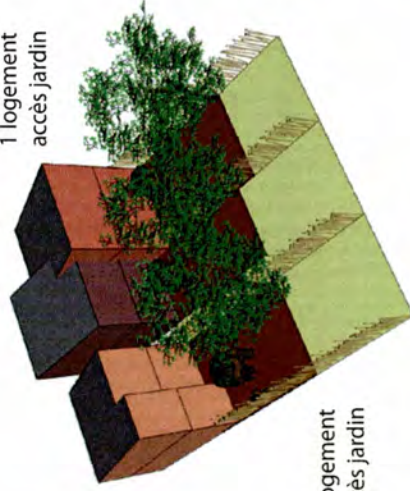


# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## LOGEMENTS INDIVIDUELS

1 LOGEMENT PAR UNITÉ BÂTIE

1 logement  
accès jardin



1 logement  
accès jardin

LOT LIBRE



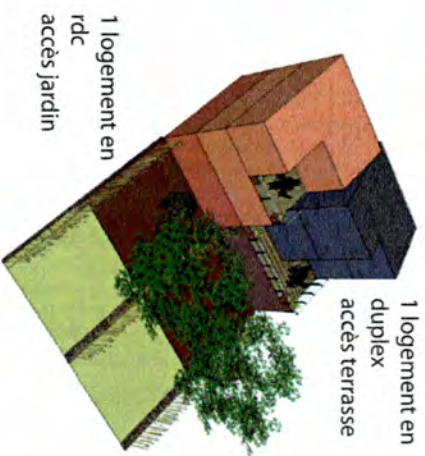
INDIVIDUEL GROUPE



# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

4/6 LOGEMENTS PAR UNITÉ BÂTIE



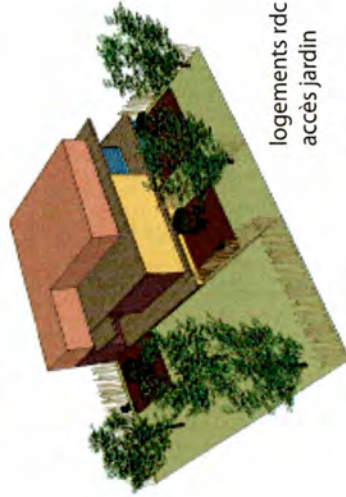


# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## LOGEMENTS COLLECTIFS

4/6 LOGEMENTS PAR UNITÉ BÂTIE

logements traversants  
accès balcon



logement sur le toit  
accès terrasse



logements rdc  
accès jardin



# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## BIOCLIMATISME

### OBJECTIF

- La qualité environnementale du bâti et l'ensemble des caractéristiques du bâti et de ses équipements doit concourir à maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur et à créer un environnement intérieur confortable et sain
- Adopter une démarche de transition énergétique Negawatt (cf. Objectifs Et Enjeux)

### PRINCIPE

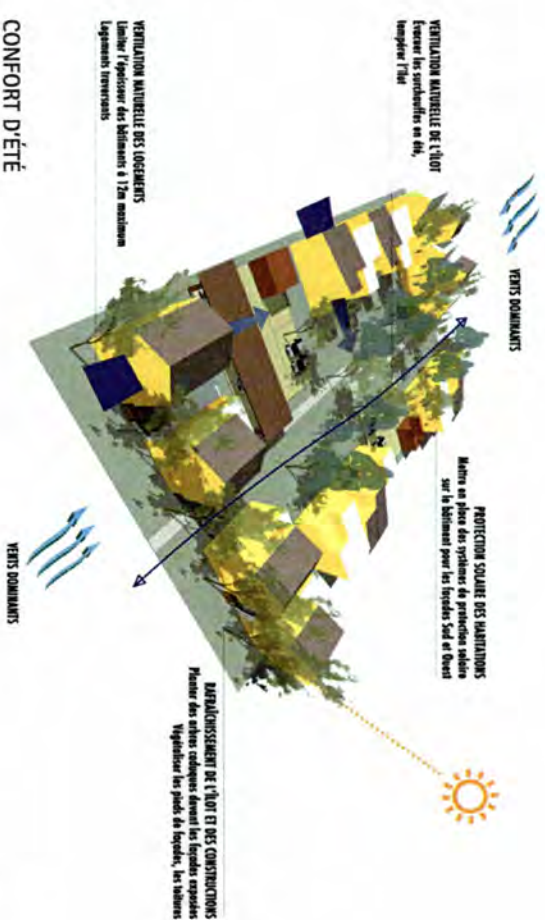
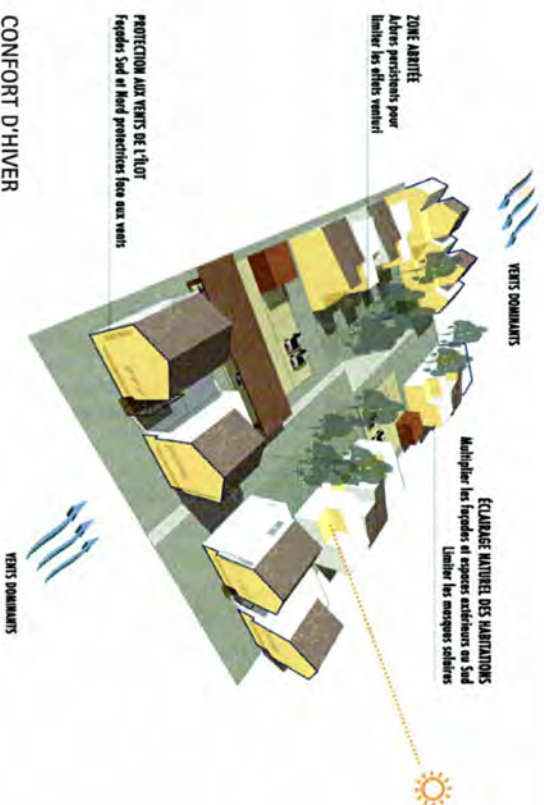
#### SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

L'architecture doit prendre en compte les caractéristiques climatiques du site, elle doit participer de façon marquante au confort thermique toute l'année, au confort visuel et aux économies d'énergie.

L'architecture climatique doit permettre de réduire les besoins de chauffage, d'éclairage, de climatisation (si elle est imposée), tout en créant des espaces et des ambiances thermiques et lumineuses agréables. Il s'agit de s'imprégner surtout des spécificités du site :

- directions et vitesses des vents,
- présence de végétations ou de bâtiments voisins,
- terrain (configuration, nature),
- vues...

Le principe de bioclimatisme est applicable notamment sur les lots 2A, 2B, 3A, et 3B.





# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## BIOCLIMATISME

### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le choix des matériaux de construction détermine les performances futures du bâtiment en matière d'isolation, d'inertie, d'adaptabilité et de déconstruction et influe directement sur l'empreinte écologique du bâtiment. On favorisera l'emploi de matériaux reconnus pour leurs qualités environnementales par l'ACV (Analyse de Cycle de Vie): utilisation de matériaux bio-sourcés issus de matière végétale, matériaux renouvelables et non polluant.

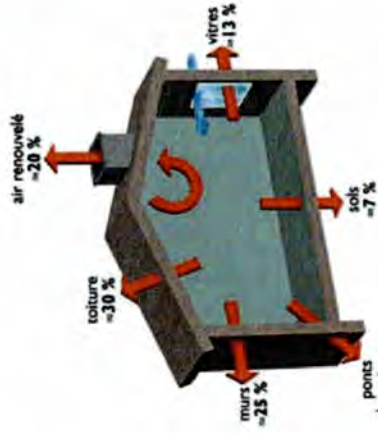
La qualité de l'enveloppe incluant les réflexions sur l'étanchéité à l'air, les niveaux d'isolation, le traitement des ponts thermiques, le dimensionnement des baies et protections solaires doit toujours primer sur les systèmes techniques. Une attention particulière sera portée sur les raccords planchers, les raccords aux baies, les acrotères, etc. dès les phases de conception.

### SOURCES RENOUVELABLES

Dans le cadre des choix énergétiques, les entreprises et leurs concepteurs devront envisager la réalisation d'une étude de faisabilité pour l'utilisation des énergies renouvelables. Les sources d'énergie les moins polluantes seront bien sûr privilégiées.

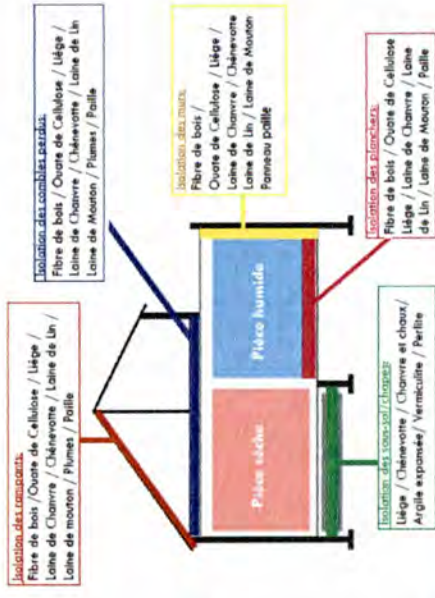
Le choix des installations du bâtiment, en termes de système de chauffage, de climatisation, de ventilation et d'éclairage, devra se faire sur des critères de performances énergétiques (rendement). Une démarche de type MDE (maîtrise de la demande d'électricité) sera mise en œuvre pour assurer une gestion rationnelle des équipements et agir sur le comportement des usagers.

Déperditions dans un bâtiment non isolé.  
Source ADEME

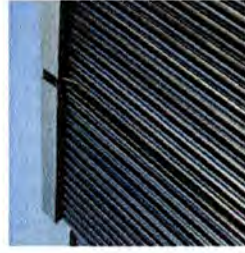


© ADEME / Guillaume DUB

Type d'isolants à utiliser en fonction de l'usage de chaque pièce  
Source <http://matériaux-construction-durable.com/isolation>



Sources d'énergies renouvelables / Bois et Solaire



Les lampes à base microscopique (LED) ont une consommation de 4 à 10 fois inférieure à celle des lampes à incandescence (qui sont peu à peu retirées du marché) et une durée de vie jusqu'à 8 fois supérieure.

# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

---

## BIOCLIMATISME

### CHOIX DES MATÉRIAUX

Dans un souci d'efficacité énergétique et de choix de matériaux bio-sourcés, les constructions à ossatures bois sont préconisées au sein de l'ecobourg.

De plus, les filières locales de productions des matériaux bio-sourcés seront consultées en priorité pour la construction des habitations.



# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## ÉLÉMENTS TECHNIQUES

### LOCAUX TECHNIQUES

Locaux vélos et poussettes, locaux de rangement... autres locaux techniques indispensables, seront le plus possible intégrés au bâti et pensés de façon mutualisée, de manière à regrouper les fonctions et les gérer plus simplement. S'ils sont externalisés, ils feront l'objet d'un réel travail architectural intégré dans la composition des espaces extérieurs.

### ÉDIFICES TECHNIQUES

Les équipements techniques «privatifs» (boîtes aux lettres, coffrets électriques, etc.), doivent être intégrés au traitement des clos et des seuils. Ils ne seront jamais en saillie sur les espaces publics.

Les équipements techniques communs ou mutualisés (panneaux solaires, paraboles, etc.), seront systématiquement pensés dès l'amont du projet et intégrés à la conception architecturale favorisant une harmonie d'ensemble.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les dispositifs de descentes des eaux pluviales seront intégrés à l'architecture ou enterrés. Les coudes ou débords incontrôlés et les boîtes à eau non dessinées ne sont pas autorisés. L'utilisation de matériaux en PVC est interdit.

En pied d'immeuble, les eaux pluviales devront être réceptionnées et canalisées afin d'être rejetées dans un dispositif de rétention, de restitution et/ou d'évacuation, en privilégiant une écriture du chemin de l'eau à découvert.



Intégration des locaux techniques



Intégration architecturale de descente EP



Esthétique obligatoire des cuve de récupération des eaux pluviales



Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres



# PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

## ÉLÉMENTS TECHNIQUES

### GESTION DES DÉCHETS

Une gestion responsable des déchets est souhaitée par la collectivité.

A minima, un bac de collecte des déchets ménagers et un bac pour le recyclage devront être proposés pour chaque lot ou chaque parcelle privative.

La gestion des déchets sera différenciée selon les typologies :

- pour les logements collectifs et intermédiaires, la collecte sera assurée en points d'apport volontaire ;
- pour les logements individuels, deux bacs seront distribués par la commune et collectés par un système de porte à porte hebdomadaire. Des protections visuelles seront obligatoirement intégrées à l'architecture d'ensemble des parcelles privatives, soient closes ou à minima dissimulées derrière un muret, claustra.



Intégration paysagère du point d'apport volontaire (PAV)



Point d'apport volontaire enterré



Protection visuelle des bacs de collecte individuels





# PRÉCONISATIONS

Urbanes, Architecturales et Paysagères

# PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

## OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### OBJECTIFS

- . Donner une valeur écologique au projet
- . Valoriser l'image de l'écobourg par une forte qualité paysagère

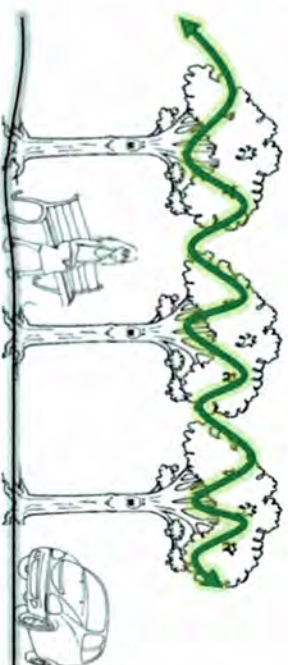
### PRINCIPES

#### CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les espaces végétalisés de l'écobourg et de chaque lot tiendront une place importante dans la mise en place de «zones refuges», de «nichoirs» et de «parcours» pour la faune et la flore.

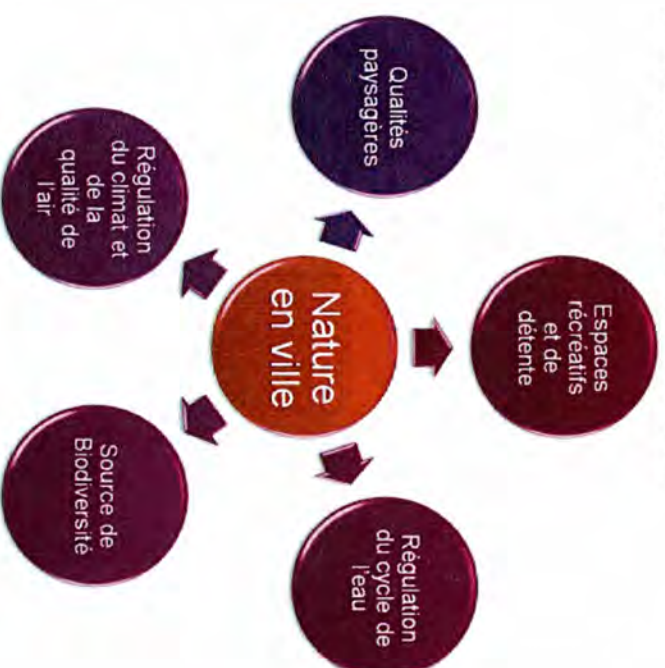
#### RÉGULATION HYDRAULIQUE

La mise en place d'une emprise minimale d'espaces végétalisés ou de pleine terre limite l'imperméabilisation des sols, ce qui favorise l'infiltration directe des eaux de pluie dans le sol et les nappes souterraines et limite les coûts des réseaux d'assainissement (en infrastructure et en gestion).



La trame verte, support de continuités écologiques

Les îlots des espaces végétalisés en ville / Source Sobarco environnement





# PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

## LIMITES SÉPARATIVES

### OBJECTIFS

- Délimiter les emprises parcellaires
- Intégrer les limites séparatives à la composition paysagère

### PRINCIPES

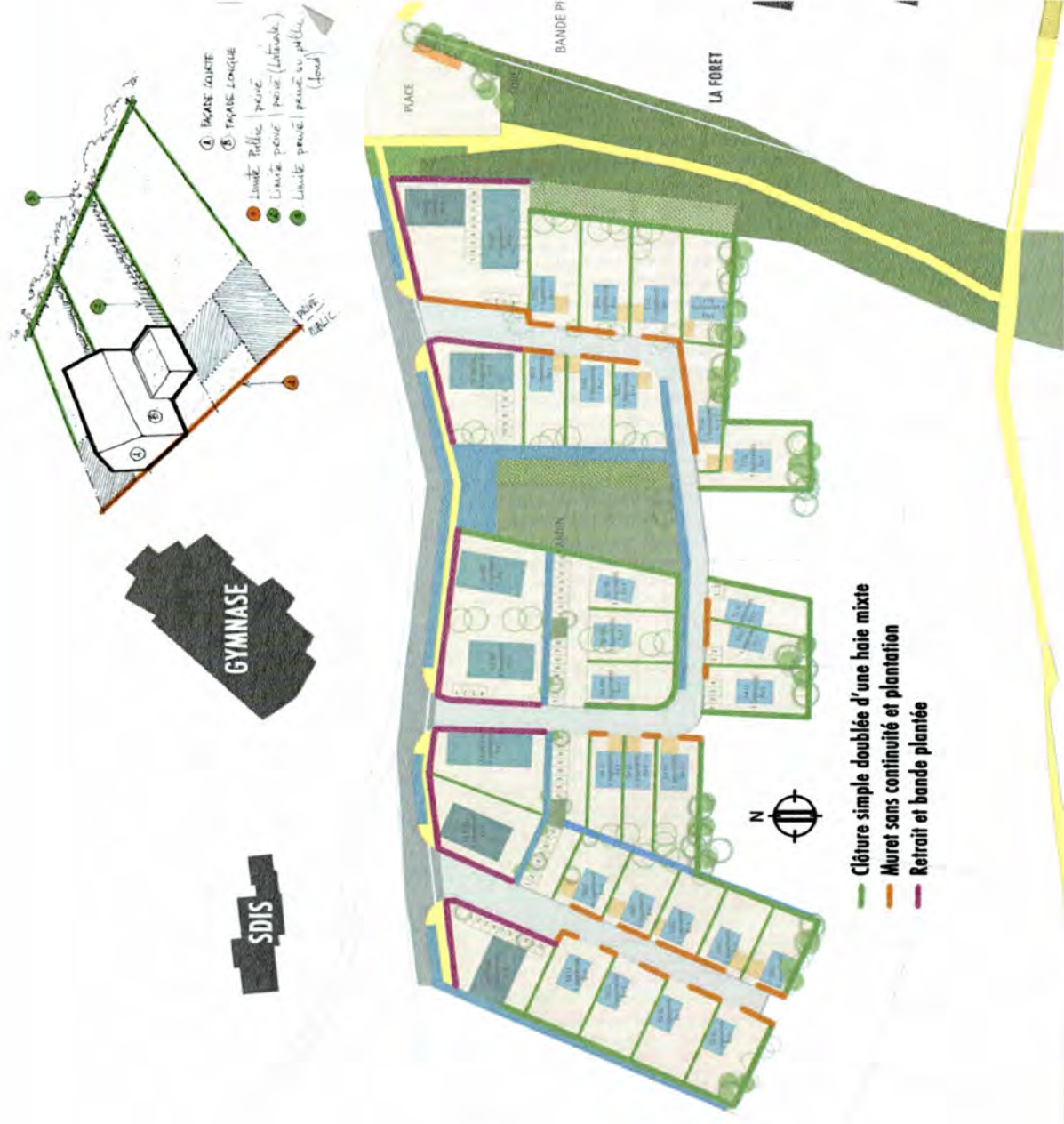
#### TRAITEMENT DES LIMITES SUR LES ESPACES PAYSAGERS

Le traitement des limites le long des espaces paysagers a un rôle important dans la qualité de l'écoquartier. Elles participent à l'ambiance végétale attendue. Les clôtures simples (grillage croisé, à mouton ou palissade bois ajourée) doublées d'une haie vive épaissiront visuellement la trame verte du quartier et assureront la libre circulation de la petite faune entre les espaces publics et les espaces privés. Pour cela, une surélévation de 10cm minimum de la clôture est exigée.

#### TRAITEMENT DES LIMITES SUR LES RUES

Le long des courées, les murets bas conditionneront l'ambiance de la rue et de l'écobourg de manière générale. La qualité de leur traitement est essentielle.

Les murets bas seront accompagnés de plantations et les murs toute hauteur sont interdits.





# PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

## LIMITES SÉPARATIVES

### HAIE VIVE

Le doublage végétal devra être réalisé sous forme d'une haie vive composée d'essences variées adaptées au réchauffement climatique. Les haies monospécifiques ou composés d'essences fortement allergisantes sont interdites (se référer au Réseau National de Surveillance Aérobiologique - RNSA).

La haie devra avoir une largeur minimale de 1,50m dans laquelle les plantations devront être implantées en quinconce.

Les haies vives pourront être plantées soit à l'intérieur de la parcelle privée soit à l'extérieur, pour dissimuler une clôture. Dans les deux cas, l'entretien de la haie vive restera de la responsabilité du preneur de lot.

Clôture simple + Haie vive



Principe de perméabilité de la clôture pour le passage de la petite faune  
Largeur haie vive 1,5m minimum  
Hauteur clôture 1,3m maximum

Muret bas + plantation



Retrait + bande plantée



Retrait du bâti de 5m minimum





# PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

## LIMITES SÉPARATIVES



Palissade bois ajourée

AUTORISÉ

INTERDIT



Palissade métallique pleine



Grillage à mouton



Palissade bois pleine



Bâches plastiques



# PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

## TRAITEMENT DES SURFACES VÉGÉTALISÉES

### OBJECTIFS

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Assurer une qualité paysagère à l'opération
- Economiser la ressource en eau (réflexion approfondie sur les systèmes d'arrosage à mettre en place)

### PRINCIPES

#### TRAITEMENT AU SOL

Les traitements des sol poreux (type pavés drainant, mélange terre/pierre, concassé) pourront être comptabilisés pour moitié (50%) dans le total des «espaces verts» de la parcelle, y compris pour les aires de stationnement.

Sont compris dans les «espaces verts» toutes les zones de plantations en pleine terre ou plus généralement, toute zone du terrain naturel qui n'est pas minéralisée par un bâtiment, une voirie, un chemin, une place de stationnement, une cour, etc.

#### STATIONNEMENT

Les aires de stationnement en surface feront l'objet d'un aménagement paysager ombragées par la plantation d'arbres de haute tige (au minimum 1 arbre pour 3 emplacements) ou la mise en place d'un système de pergola végétalisée (plantes grimpances sur structure légère).

### REVÊTEMENTS POREUX

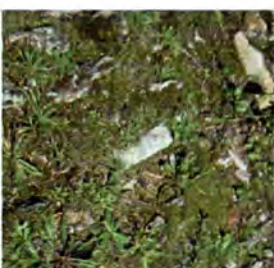
Béton gazon



Concassé



Mélange terre-pierre

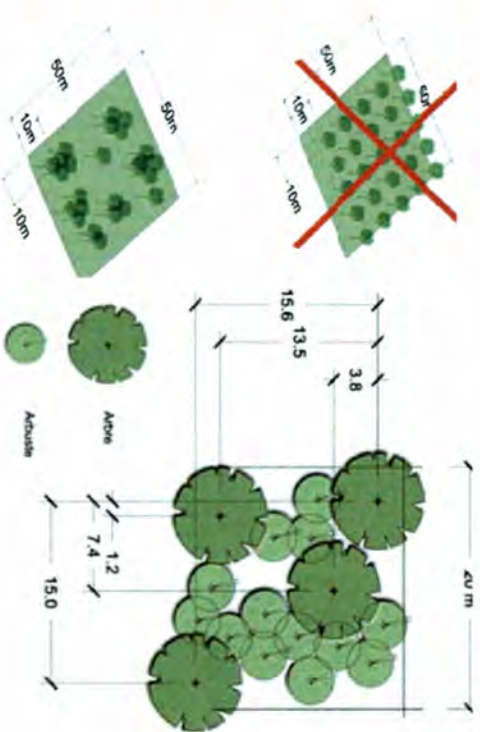


Pavés drainants



### PRINCIPE DE CONCEPTION DES ESPACES PLANTÉS

Alternance des plantations de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; et éviter toute plantation systématique et régulière





# PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

## TRAITEMENT DES SURFACES VÉGÉTALISÉES

### PARCELLES PRIVÉES

Il s'agira de mettre en place une double stratégie de végétalisation à la fois dans les îlots collectifs et privés :

- La végétalisation des façades, pieds de façades et toitures pour éviter l'absorption de rayonnements solaires par des surfaces minérales qui auraient stocké la chaleur en journée pour la restituer en soirée et la nuit. La végétation accélèrera donc le rafraîchissement nocturne, important du point de vue sanitaire pour permettre au corps humain de se ressourcer,

- La végétalisation des espaces extérieurs aussi bien dans les jardins privés, les espaces publics, le traitement des limites séparatives. Les surfaces en pleine terre, l'ombrage et l'évapotranspiration des végétaux favoriseront ainsi un taux d'hydrométrie plus confortable.



Toitures végétalisées



Limites séparatives



Jardins privés



Façades végétalisées



# PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

## GESTION DE L'EAU

### OBJECTIFS

- . Mettre en place une gestion alternative des eaux de pluie
- . Limiter les coûts de fonctionnement et de gestion des réseaux d'assainissement par une maîtrise des rejets avant réseau

### PRINCIPES

#### EAUX DE RUISSELLEMENT

Les aménagements de chaque parcelle devront favoriser l'infiltration dans le sol ou le tamponnage des eaux pluviales au sein de chaque parcelle.

Pour cela, chaque propriétaire aura recours à diverses solutions d'aménagement :

- surfaces plantées,
- revêtements de sol poreux (mélange terre-pierre, béton gazon, pavés drainants),
- noues et bassins de rétention paysagés.

La gestion à ciel ouvert sera l'occasion de participer de manière écologique à la structuration de l'espace par un vocabulaire paysager de noues, fossés et jardins creux qui accompagnent les limites spatiales et ancrent les bâtiments dans leur territoire.

#### EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluie récupérées pourront être réutilisées pour toute utilisation ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage espaces verts, nettoyage...).



Passerelles hors d'eau



Les cuves de récupération des EP pourront être stockées en sous-sol pour limiter leur impact visuel