

EXTRAIT du DOCUMENT « Projets territorialisés » du Programme Local de l'Habitat 2014/2019

Clermont Auvergne Métropole

Commune de SAINT-GENES-CHAMPANELLE

Clermont Communauté
Elaboration du PLH 2014 - 2019



Territorialisation
et Recensements
des Projets Habitat

Commune de Saint-Genès
Champanelle

DECEMBRE 2013

COMMUNE DE SAINT GENES CHAMPANELLE				
N°	Nom opération	Superficie	Nombre de logements	Dont logements sociaux
1	Ecobourg de St Genès 1ère Tranche	4,91 ha	45	9
2	Lotissement la tête du champ rouge de St Genès	3 000 m²	4	0
3	Lotissement le "champ de Bellevue" à Thiers	1,03 ha	12	4
4	Lotissement Le "petit bois" à Thiers	1,58 ha	16	5
5	Lotissement Les Créoles à Pandon	9 000 m²	10	4
6	Lotissement "Doux les Horts" à Forttheyde	1,99 ha	20	5
7	Renovation de logements communaux	1 051 m²	8	8
Total		10,91 ha	116	36

En plus des projets identifiés, on dénombre un volume moyen de 15 PCM / an		80	
--	--	----	--

Opérations long terme ou vieilles fondrières hors PLH 2	Superficie	Nombre de logements	Dont logements sociaux
A Secteur "ecus la pierre" à Pandon	4,38 ha	80	13
B Secteur "La Charité" à Nasailat	2,36 ha	25	6
C Secteur "Les Buchettes" à Manson	2,30 ha	22	5
D Secteur "Le Couderc" à Beauce	1,85 ha	15	4
E Secteur à Chatat	2,76 ha	22	5
F 1ère tranche Ecobourg de St Genès	2,18 ha	80	12



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 PLH2
- Densité: 875m²/logement

CRITERES D'ANALYSE		
1	Zone PLU	1 Aug
2	COG réglementaire	0,5
3	COG réglementaire	0,0
4	Méthode foncière	PARTELLER
5	Trame viaire	à adapter
6	Proximité pôles urbains	100m
7	Emplacement existant	-
8	Réseau Transport	T2C Transport à la demande
9	Lignes routes	NON
Qualité de l'environnement		
10	Vue	OUI
	Ensoleillement	OUI
	Bruit	NON
11	Nuisances sonores	NON
12	Trame verte / trame bleue	NON
13	Présence de réseaux / assainissement	OUI
14	Risques	NON
15	Permis de construire 0m	NON
16	Nature de sol / génie civil / pente	A part
17	Organisation publique du schéma d'ensemble	85 ours

Observations

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

Echelle: 1/2 000'



AXE 3 / Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de grande qualité

Objectif 3.1 / Développer une offre d'habitat variée adaptée aux objectifs d'économie foncière et de diversité sociale et générationnelle de la population

- Proposer une offre alternative au lot libre, adaptée à la fois aux jeunes ménages, aux personnes âgées ou aux familles monoparentales (maisons groupées sur petites parcelles, logements intermédiaires à proximité des cœurs de villages, maisons de bourg...)
- Améliorer l'offre locative :
 - favoriser la réalisation d'opération de réhabilitation
 - imposer une mixité de produits dans les opérations nouvelles.

Objectif 3.2 / Faire du bourg de Saint-Genès-Champanelle un lieu de vie fédérateur

- Réaliser une opération d'habitat exemplaire permettant à la fois d'étoffer la population du bourg et d'affirmer les ambitions de qualité environnementale exprimées par la collectivité
- Structurer les espaces publics
 - assurer des liaisons entre les équipements et les habitations
 - sécuriser les déplacements piétons et vélos
 - réorganiser le stationnement
 - permettre l'appropriation des espaces publics.

Objectif 3.3 / Maintenir un bon niveau d'équipements publics

- Permettre l'extension de l'école si le besoin s'en fait sentir.

Objectif 3.3 / Créer du lien social

- Poursuivre les actions de valorisation des espaces publics de cœur de village
- Créer des espaces de rencontre dans les opérations nouvelles et les mettre en réseau avec ceux existants à proximité
- Créer des liaisons piétonnes et vélos attractives et sécurisées entre les secteurs d'habitat périphériques et les cœurs de villages et entre les villages.

Objectif 3.4 / Veiller à la qualité des paysages de proximité

- Assurer une bonne accroche des opérations nouvelles avec le bâti existant en imposant un travail de qualité en matière d'espaces publics, de morphologie bâtie et d'implantation, de présence du végétal.
- Gérer les zones boisées dans un objectif de paysage lié au cadre de vie :
 - éviter la fermeture des points de vue
 - conserver les bosquets et les ripisylves et les arbres isolés de qualité
 - préserver les qualités d'ambiances.

Objectif 3.5/ Maîtriser les impacts environnementaux des opérations nouvelles

- Favoriser les économies d'énergies et faciliter le recours aux énergies renouvelables
 - permettre le développement de l'urbanisation sur des secteurs bénéficiant d'un bon ensoleillement
 - utiliser le végétal comme mode de protection contre les vents dominants
 - autoriser les panneaux solaires et photovoltaïques en veillant à leur bonne intégration architecturale
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie
 - Ne pas faire obstacles aux écoulements naturels de l'eau
 - Privilégier des plans masses économes en voirie
 - Tendre vers des opérations neutres en matière de rejet des eaux de pluie
- Réduire les consommations d'eau potable : favoriser la récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques
- Adapter le développement à la capacité des réseaux existants (eau potable et assainissement) ;
- Maintenir ou recréer une biodiversité dans la zone urbanisée ou à urbaniser
 - Composer avec les trames végétales existantes (haies, alignements d'arbres, zones de jardin...)
 - Recréer des continuités vertes
 - Privilégier l'usage d'essences végétales autochtones.
- Repenser la place de la voiture dans les opérations nouvelles.

DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT VARIEE

Proposer une offre alternative du lot libre dans l'ensemble des villages

FAIRE DU VILLAGE DE SAINT-GENES-CHAMPANELLE UN LIEU DE VIE FEDERATEUR

Réaliser une opération exemplaire

Structurer les espaces publics

CREER DU LIEN SOCIAL

Favoriser les actions de valorisation des espaces publics en créant de nouveaux

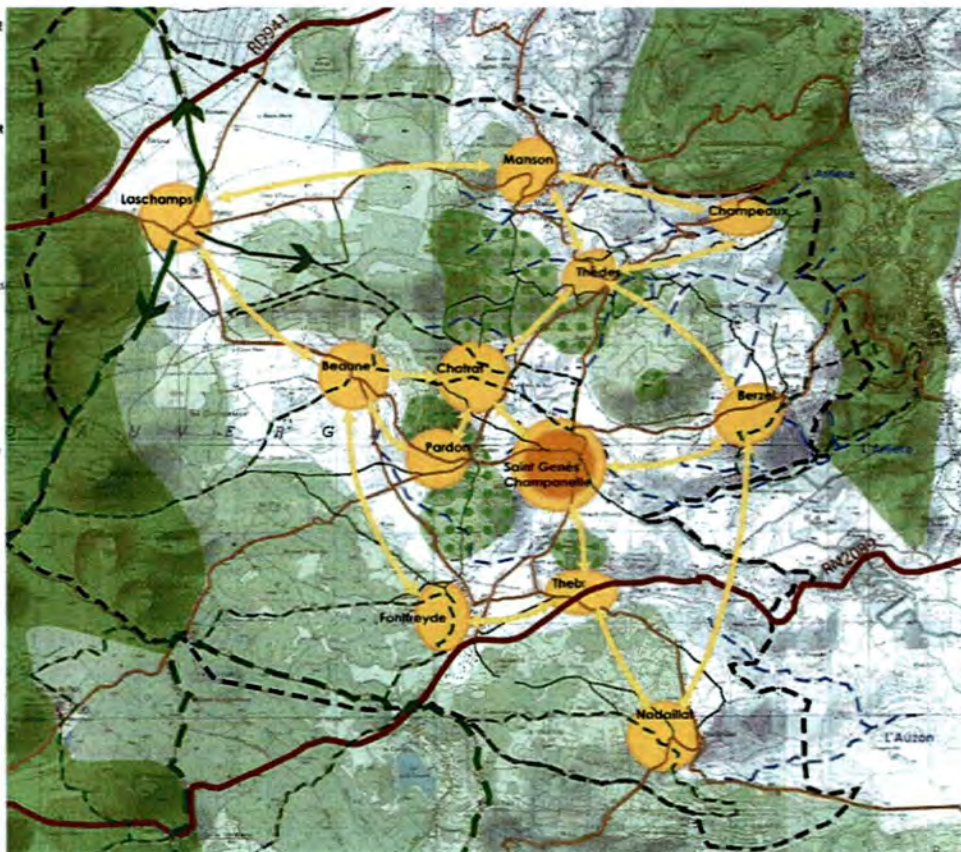
Créer des liaisons piétonnes sécurisées entre les villages

Protéger les liaisons existantes

VEILLER A LA QUALITE DES PAYSAGES DE PROXIMITE

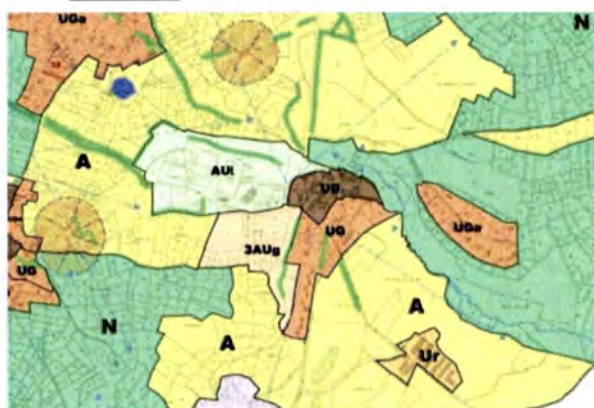
Gérer les bois et forêts dans un objectif paysager lié au cadre de vie

0 1 km



Extrait du PLU (Rapport de présentation – Justificatif du projet)

Evolution de zonage sur le village de SAINT-GENES-CHAMPANELLE



Les zones UDa et UFa

Elles sont regroupées en une seule zone UD. Le règlement est adapté en conséquence.

La zone UGa « La Côte »

Localisé à l'entrée du village, ce secteur d'urbanisation linéaire est partiellement bâti. Il est scindé en 2 zones au PLU :

- > Les parcelles bâties sont classées en UG.
- > L'extrémité sud de la zone UGa, non bâtie et partiellement boisée, est reclassée en A afin de stopper le processus d'extension linéaire de l'urbanisation et de maintenir une transition naturelle entre le bourg et le site de l'INRA.

La zone NB « Saint-Genès »

En partie bâties, les parcelles sont raccordées ou raccordables aux réseaux techniques existants à proximité, y compris à l'assainissement collectif. La zone est donc reclassée en UG. Elle est étendue aux parcelles n°2582, 2583, et 102 également raccordables et initialement classées en NCr au POS.

La zone NB « La Côte Rouge »

Il s'agit d'un lotissement situé en discontinuité du bourg. Il est d'ailleurs parfois considéré comme le 13^{ème} village. Les dispositions du règlement de lotissement toujours en vigueur imposent une taille minimale des parcelles de 4000m². Ces deux facteurs n'en font pas un secteur de développement de l'urbanisation opportun. De plus, les qualités paysagères des abords militent en faveur d'un maintien du caractère peu dense de l'urbanisation et d'une préservation des espaces les plus pentus.

La collectivité a donc décidé le reclassement en N des fonds de parcelles.

La zone 2NAg « Bidouire »

Il s'agit du principal site de développement du village et de la commune. La zone est étendue à l'ouest et à l'est. Elle intègre les logements INRA situés le long de la route du Pont de la Miouze ainsi qu'un vaste espace boisé. La zone ainsi constituée (9,3ha) est classée en 3AUg imposant une opération portant sur la totalité des parcelles. Il s'agit ici pour la collectivité de mener une opération d'aménagement exemplaire permettant la réalisation d'un véritable éco-quartier bénéficiant notamment de la proximité :

- des équipements du chef-lieu (école, mairie, équipements sportifs...);
- du pôle d'emploi de l'INRA;
- de l'éventuelle ligne régulière INRA-cœur d'agglomération souhaitée par la collectivité et en cours de discussion avec le SMTC.

Une étude spécifique est envisagée avec le concours de Clermont-Communauté pour déterminer les conditions de faisabilité de cette opération.

La zone NAL

Il s'agit du pôle sportif de Saint-Genès-Champanelle. Le classement à vocation de loisirs est maintenu : AUL. Le périmètre est légèrement réduit pour exclure l'ancien étang (parcelles 2066, 2068 et 2073) sur lequel aucune construction n'est envisagée. Il est reclassé en N.

+
clermont
auvergne
métropole

CLERMONT AUVERGNE METROPOLE



Commune de SAINT GENES CHAMPANELLE

**MODIFICATION DU PLU
CREATION DE L'ECOBOURG**

Commune de SAINT GENES-CHAMPANELLE

ECO-BOURG

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Superficie du secteur : 5.75 hectares

Vocation du secteur :

Accueillir un programme d'habitat diversifié.

Orientations programmatiques :

- un minimum de 60 logements intégrant au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;
- un programme mêlant à la fois : lots libres, maisons individuelles groupées, logements sociaux, logements adaptés aux séniors et activités commerciales.

Etant un programme d'éco bourg, la densité sera plus importante que celle préconisée par le SCOT concernant les zones périurbaines ; la surface moyenne devra être comprise entre 500 et 600 m²/logement à l'échelle de l'opération.

Trois phases dans le temps seront nécessaires, tel que défini sur la pièce graphique, afin de réguler le nombre d'enfants rentrant en école maternelle et primaire.

L'indice numérique des phases correspond à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation. Les phases 1A et 1B pourront être ouvertes concomitamment.

L'ouverture à l'urbanisation des phases 2 et 3 est possible dès lors que :

- 70% des permis de construire de la phase précédente est obtenue.
- L'opération d'aménagement porte sur une superficie de 12 000m².

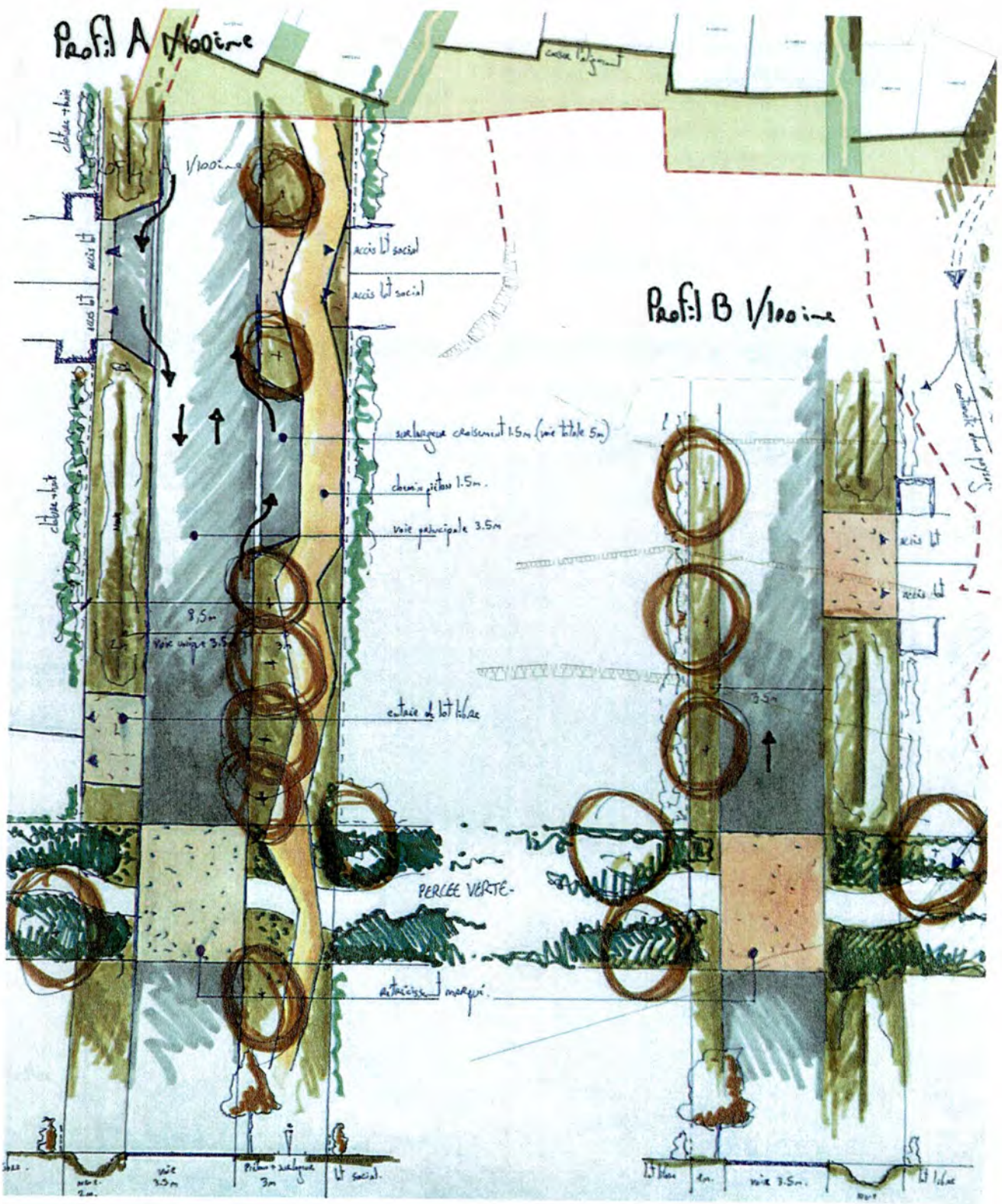
Orientation d'aménagement et prescriptions :

Accessibilité, desserte :

- la voirie principale sera à double sens de circulation et devra s'accrocher au niveau du carrefour (de la RD 52 et de la rue de la mairie) et créer un bouclage ressortant sur la route de Pardon.
- Elle sera complétée par une voie de desserte locale pour laquelle un fonctionnement en bouclage sur la voie principale favorisera une meilleure structuration de l'opération. Cette dernière sera à sens unique contrairement à l'antenne située côté « Pardon » qui sera à double sens.
- Le chemin existant situé à l'Est sera conservé. Un maillage de cheminement piéton sera créé afin de lier les trames vertes, et le chemin existant au sud de l'opération.

Prof: A 1/100ème

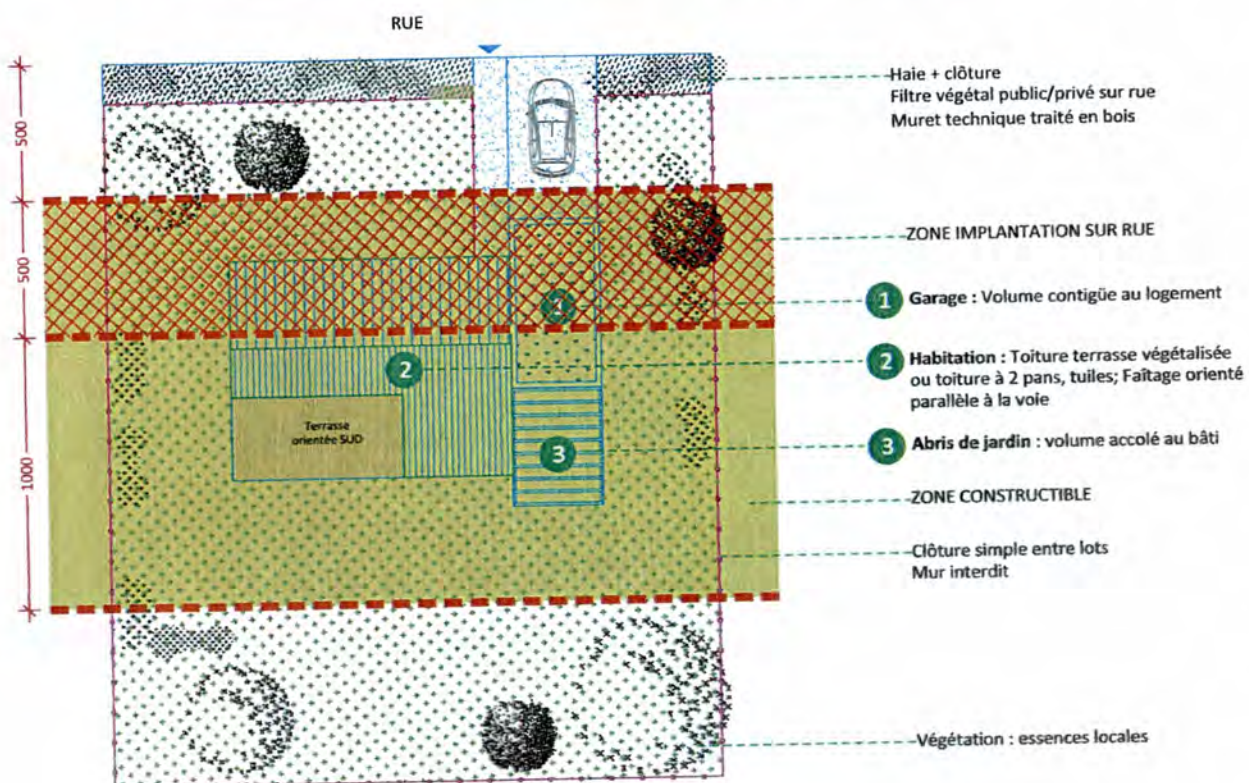
Prof: B 1/100ème



Composition urbaine et paysagère :

- Les constructions respecteront une marge de recul limitée par rapport aux voies dans le respect des dispositions du schéma ci-contre.
- L'implantation des bâtiments le long des voiries devra permettre de créer un effet de façade, affirmant son caractère de rue structurante pour l'ecobourg..
- La mitoyenneté est recherchée.
- Les fonds de parcelles accueilleront les jardins privatifs et composeront des transitions vertes régulières participant à la structuration de l'opération.
- Au Nord Est du site, une activité commerciale ainsi qu'un espace collectif seront aménagés créant une continuité avec le bourg.

Principe d'implantation des maisons individuelles par rapport à la voirie





NOTE DE PRESENTATION

CONCOURS POUR LA CESSION D'UN FONCIER A SAINT GENES CHAMPANELLE

Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement

CLARUS MONS 
Architecter Autrement

ATELIER
D'ARCHITECTURE
CASA


tradiMAISONS

JL

VAL

Table des matières

1.	Programme et stratégie programmatique	3
1.	Principe général du projet : une « greffe de bourg »	3
2.	Une diversité de produits source de toutes les mixités	3
1.	Des commerces et des logements sociaux de typologie réduite en plein centre	3
2.	Une articulation autour d'une place et d'un bar restaurant	4
3.	Une résidence pour personnes âgées au cœur de l'Eco bourg	4
4.	Un ensemble de pavillons ambitieux et maîtrisé	4
3.	Une démarche durable	5
1.	Approche énergétique	5
2.	Approche carbone	5
3.	Gestion de l'eau	5
4.	Un quartier fait pour vivre ensemble, une forte présence du végétal	6
5.	Public cible	6
2.	Note sur les travaux de VRD	8
1.	Programme des travaux	8
2.	Coût détaillé par ouvrage	20
3.	Note foncière	26
4.	Note d'intention architecturales, urbaines et paysagères	28
1.	Projet Urbain.	28
1.	Analyse urbaine rapide :	28
2.	Notre proposition urbaine :	32
2.	Projet Architectural.	44
1.	Maitrise architecturale :	44
2.	Les grands principes :	44
3.	Commerces et logements intermédiaires :	45
4.	Résidence adaptée aux personnes âgées :	47
5.	Logements groupés locatifs :	50
6.	Logements groupés accessions :	52
7.	Logements individuels :	52
3.	Note paysagère	55
5.	Les modalités de commercialisation et de phasage	59
1.	Commercialisation	59
2.	Phasage	59
6.	Synthèse et conclusion	61
1.	Synthèse	61
2.	Conclusion	62

1. Programme et stratégie programmatique

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.

1. Principe général du projet : une « greffe de bourg »

Pour que la greffe prenne, une simple juxtaposition ne fonctionne pas, l'Eco bourg devra prendre sa naissance dans le bourg pour exister à la fois en son cœur et le développer. Cette approche permet d'implanter commerces et logements de petites typologies au sein même du centre bourg.

Cette stratégie fonctionne si les commerces sont partie intégrantes du projet. Nous avons dans le cadre de notre étude approché un grand nombre de partenaires, et nous avons plus de propositions que de locaux. Nous sommes donc assurés de pouvoir trouver une destination et rentabiliser les locaux à construire et offrir le développement souhaité à l'intérieur même du centre bourg.

Le projet se développe ensuite dans une approche réaliste soutenable financièrement, grâce à l'expertise d'une équipe habituée à travailler ensemble et complète dans ses domaines de compétences, tant au niveau de l'architecture, de son intégration paysagère, du foncier et de la promotion immobilière privée, que du logement social.

Le projet proposé n'est pas qu'une image pour séduire, il a été pensé et réfléchi pour pouvoir être réalisé jusqu'au bout.

2. Une diversité de produits source de toutes les mixités

Le programme comporte des logements locatifs de type intermédiaire composé de petites typologies pour un public jeune, de type individuel pavillonnaire pour des familles, une résidence en maisons groupées destinées au public senior, de l'accession sociale pour des primo-accédants, et des lots libres, permettant de répondre à l'objectif de diversité sociale et générationnelle.

1. Des commerces et des logements sociaux de typologie réduite en plein centre

Sur la Rue de la Mairie, nous proposons d'implanter deux commerces et 6 T2.

Au RDC d'un bâtiment semi-collectif, deux surfaces commerciales sont prévues, pour lesquelles nous sommes en contact avancés avec des preneurs.

Au R+1 et R+2 : 6 T2 de 45 m² en moyenne viendront offrir une typologie demandée et peu présente sur la commune, qui s'insérera parfaitement au-dessus des commerces sans pour autant créer d'effet bâtiment collectif trop massif, peu en rapport avec le contexte.

Un aménagement de places de stationnements essentiel pour le fonctionnement du bourg vient compléter notre réflexion sur le fonctionnement global du village futur en partant de l'existant.

2. Une articulation autour d'une place et d'un bar restaurant

La placette centrale est le lieu de toutes les rencontres. Elle sera animée par un bar restaurant, pour lequel un preneur est déjà identifié. Elle est bordée par des jardins partagés, s'adressant par exemple aux nouveaux habitants du bourg qui n'ont pas de terrain, et participera à favoriser les rencontres, les échanges.

3. Une résidence pour personnes âgées au cœur de l'Eco bourg

Placée au centre du projet, une dizaine de pavillons groupés de plain-pied viennent mettre les seniors au cœur de l'Eco-bourg, facteur de la mixité générationnelle. La proximité du bourg, des nouveaux commerces que nous implanterons, de la place créée et des jardins partagés, animera cette résidence, qui pourra être gérée en partenariat avec le CCAS.

Auvergne Habitat porte déjà plusieurs projets de ce type dont l'un sera mis en œuvre en 2018 à Orcet, avec Tradimaison et l'atelier d'architecture CASA, et profitera donc du fruit des études déjà réalisées, pour proposer des logements parfaitement adaptés aux personnes âgées, en termes de typologie et d'équipement.

Ces logements fonctionneront entièrement à l'électricité, et seront dotés de panneaux solaires pour l'ECS ou de panneaux photovoltaïques en auto consommation, et répondront à la double logique de se passer des énergies fossiles et de réduire le nombre d'abonnements à prendre pour nos locataires.

L'objectif pour les travaux sera de se limiter à un coût de travaux 1600 € HT/m²

4. Un ensemble de pavillons ambitieux et maîtrisé

- 8 pavillons en ossature bois - locatif social

Le front de rue principale sera maîtrisé par Auvergne Habitat, un programme social de 8 pavillons accolés par deux, en R+1 et plain-pied prolongeant la résidence seniors. Selon nos critères, les SHAB devront être de 80 m² en moyenne. Si les pavillons plain-pied passent en R+3, ils auront une surface moyenne de 65 m².

L'objectif sera de rester dans l'enveloppe de 1650 € HT/m² de SHAB, qui paraît cohérente au vu des performances souhaitées, de la réalité des coûts de construction actuelle des logements passifs en ossature bois.

- 4 pavillons en accession sociale

L'entrée de bourg est constituée par un programme d'accession en PSLA, complétant ainsi la maîtrise architecturale. Ces pavillons répondront aux mêmes impératifs de sobriété énergétique que les pavillons locatifs.

Le coût d'objectif devra permettre un prix de vente objectif de 190 à 195 000 €, selon les données actuelles du marché pour ce type de produit dans la zone considérée.

- 28 pavillons en lots libres

Les lots libres en retrait seront encadrés par un règlement de lotissement qui garantira une image cohérente du quartier.

La note architecturale viendra détailler la traduction de ces intentions programmatiques.

3. Une démarche durable

Le calendrier tourne nos constructions vers la RT 2020 dont les contours sont encore incertains. Plus que des labels, notre réflexion s'attachera aux grands principes de la démarche durable.

1. Approche énergétique

Un maître mot donc, la maîtrise de l'énergie, qui passe par une isolation ultra-performante couplée à une excellente étanchéité à l'air, quelles que soient les orientations privilégiées par la future RT 2020.

Les axes connus de la conception bio climatique, orientation, compacité, éclairage naturels, inertie des matériaux, feront partie intégrante du cahier des charges des bâtiments.

S'appuyant notamment sur les travaux effectués par l'association Negawatt, nous tournerons en priorité notre réflexion vers l'usage de pompes à chaleur pour produire l'eau chaude et le peu de chauffage nécessaire, cette technologie apparaissant à l'heure actuelle être le meilleur compromis en terme de sobriété et de propreté. L'eau chaude solaire pourra également être utilisée.

2. Approche carbone

L'ensemble des logements sociaux seront en ossature bois et profiteront de notre expérience du logement passif (1 projet réalisé, 2 projets en cours actuellement) et de la construction bois, nos réalisations en la matière étant nombreuses tant en individuel qu'en collectif.

L'approche carbone, c'est aussi la volonté de ne pas utiliser les énergies fossiles, ou le moins possible. C'est pourquoi nous nous tournerons principalement vers des solutions 100 % électriques ou solaires.

Enfin nous mettrons à profit nos dernières expériences pour sélectionner des matériaux permettant de limiter l'impact carbone de la construction, puisque deux de nos projets en individuel (5 pavillons à Blanzat) et collectifs (37 logements à Ceyrat) ont été retenus dans le cadre de l'expérimentation E+ / C- de l'USH en partenariat avec l'Etat et la CDC.

3. Gestion de l'eau

La récupération des eaux pluviales sur les parcelles individuelles pour l'entretien des jardins permettra de faire des économies d'eau potable. La sobriété dans la gestion de l'eau appartient ensuite à la sensibilisation de chacun, dans son utilisation quotidienne. La volonté d'inscrire un éco bourg dans cette thématique nécessite obligatoirement des démarches de sensibilisation, qui devront

donc faire partie de la gestion du bourg, par la rédaction d'une charte et l'adhésion à une charte d'éco conduite par exemple, et des campagnes d'information auprès des habitants.

4. Un quartier fait pour vivre ensemble, une forte présence du végétal

Pour favoriser le vivre ensemble il faut favoriser les rencontres et les lieux de convivialité accessibles à tous.

Dans cet esprit nous implantons un restaurant bar sur la placette centrale, à proximité de jardins partagés, qui regardent la résidence pour personnes âgées. Nous apportons des commerces de proximité qui vont permettre aux habitants de sortir de chez eux à pied ou à vélo, et non pas d'utiliser leur véhicule en permanence

Quant à notre démarche paysagère, elle est détaillée dans la note paysagère (cf § 3), et pourra attester de notre volonté de conserver et développer l'ambiance végétale du site.

5. Public cible

I. Logements locatifs sociaux :

Notre analyse du site s'appuie à la fois sur les données du fichier partagé de demande de logement sociaux sur la commune, et sur notre expérience de la zone.

Nombre de demandes de logements sociaux sur Saint Genes Champanelle - janvier 2018

TYPE	NOMBRE DE DEMANDES
T1	7
T2	23
T3	45
T4-T5 et +	59

Répartition des demandes par type de foyer

	NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE					total
	1	2	3	4	5	
Personne seule						29
Famille	13	11	5		1	30
Personne seule + autres personnes	10	4	2			16
Couple sans enfants						11

L'analyse de la demande et notre connaissance du territoire nous orientent naturellement vers le T4 avec jardin qui est le cœur de la demande réelle et pérenne.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

La demande en petit logements et le nombre de personnes seules ou de couples sans enfants justifient également l'introduction de T2 en centre bourg, typologie plutôt rare en construction neuve et demandée dans ce type de contexte. Les pavillons de plain-pied pourront évoluer vers une typologie T3 pour diversifier encore plus notre offre.

II. Résidence adaptée aux personnes âgées :

Le contexte est bien évidemment de répondre aux conséquences du vieillissement de la population, la création d'un nouveau quartier doit nécessairement adresser cette thématique de manière positive en insérant une offre spécifique aux personnes âgées au cœur de la vie de quartier, l'idée étant de développer un projet en partenariat avec le CCAS, avec qui les modalités d'accompagnement et de suivi pourront être définies.

La demande dans le Puy-De-Dôme pour ce type de prestation est forte puisque Auvergne Habitat a extrait du fichier partagé de la demande de logements sociaux du PUY DE DÔME les demandeurs de plus de 60 ans et qu'ils représentent plus de 2 180 demandes.

L'objectif est bien de répondre à un besoin de sécurité, de soutien moral et matériel, d'allègement des difficultés de la vie quotidienne, de diminution de l'angoisse du devenir, pour des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge et désirant rester à domicile.

Ce projet s'adresse à des personnes autonomes mais fragilisées pour les accompagner dans les actes de la vie quotidienne. Cependant, si la dépendance existe ou s'installe, et si on peut y répondre en organisant les services adaptés, si le locataire le désire, il a alors pleinement sa place au sein de la résidence. Lorsque celle-ci ne peut plus répondre aux besoins de la personne, l'équipe s'engage à rechercher des solutions adaptées à ces nouveaux besoins dans le réseau de proximité.

III. PSLA :

L'attractivité du site permet d'envisager d'accueillir des primo-accédants, dont la demande est classiquement un pavillon avec jardin et vues, pour un niveau de prix inférieur au marché.

IV. Lots libres :

La cible est ici celle de la jeune famille de primo-accédants dont les revenus sont supérieurs aux seuils d'accès à l'accession sociale. L'attractivité du site en terme de proximité de Clermont-Ferrand, du parc des Volcans, tout en profitant d'infrastructures locales développées qui plus est par notre projet, permet d'être confiant dans la demande.

2. Note sur les travaux de VRD

1. Programme des travaux

Il est à noter que l'ensemble des structures proposées devra être confirmé par les études de sols.

Nous détaillons dans cette partie le descriptif des travaux ayant servi de base à l'analyse détaillée des coûts de VRD du projet. Ces travaux se décomposent en deux tranches principales indépendantes l'une de l'autre sur la partie Eco-bourg (tranches 1 et 2), complétées par une petite tranche indépendante qui concerne notre proposition d'implantation de commerces et de logements au centre-bourg

- **Tranche 1 - Phase 1**

La première phase de la tranche 1 a pour but de viabiliser 19 lots libres, les 10 logements adaptés aux personnes âgées, 8 maisons individuelles en locatif, soit 37 logements au total.

Dans cette tranche, le système de voirie s'organisera à double sens sur l'ensemble, avec des placettes de retournement provisoire en bout des deux voies.

I. TRAVAUX PREPARATOIRES : nettoyage du terrain et évacuation

II. VOIRIE

REALISATION DES CHAUSSEES, ESPACES DE STATIONNEMENT, ET DES ENTREES

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,
- un film géotextile anticontaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de fondation après terrassement sur fond de forme, en graves concassées 0/60 de 0.35m d'épaisseur,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche de protection

REALISATION DE LA BANDE LONGITUDINALE A LA CHAUSSEE

Terre végétale et Engazonnement / Mise en place de potelets bois en protection de l'accotement

REALISATION D'UN CHEMINEMENT PIETONNIER SECURISE LE LONG DE LA RD

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,
- un film géotextile anti contaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de fondation après terrassement sur fond de forme, en graves concassées 0/60 de 0.35m d'épaisseur,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche de protection

REALISATION DES CHEMINEMENTS PIETONNIERS TRAVERSANT

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,
- un film géotextile anti contaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche

III. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Se reporter à la note paysagère

Engazonnement des accotements, des bandes longitudinales au chemin piétonnier le long de la RD et des noues. Plantations de la bande verte parallèle à la RD en protection du chemin piétonnier.

IV. ASSAINISSEMENT EU/EP

Réalisation du réseau d'assainissement eaux usées strict raccordé sur le réseau existant le long de la RD ainsi que du réseau eaux pluviales et des ouvrages de rétention
Réalisation des branchements EU et EP raccordés sur les réseaux créés.

EAUX USEES

Réalisation du réseau d'assainissement d'eaux usées et des branchements EU.

CANALISATIONS PVC

- canalisations posées sur lit de sable de 0.10m d'épaisseur et enrobé de sable à +20cm au-dessus de la génératrice supérieure.
- remblaiement des fouilles sous chaussée en grave 0/ 60 jusqu'au niveau du fond de forme
- remblaiement en partie privative avec les matériaux extraits jusqu'au niveau T.N.
- tuyaux PVC SN 8 avec joint en caoutchouc d'un diamètre de 200 mm pour le réseau.

REGARDS DE VISITE : en PEHD, d'un diamètre intérieur de 600 ou 1000 avec tampon fonte D 400 sous chaussée et C 250 en partie non circulaire.

REGARDS DE BRANCHEMENT EU

- réalisation des regards de branchements EU, type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

EAUX PLUVIALES

Réalisation du réseau d'assainissement d'eaux pluviales et des branchements EP.

CANALISATIONS PVC

- canalisations posées sur lit de sable de 0.10m d'épaisseur et enrobé de sable à +20cm au-dessus de la génératrice supérieure.
- remblaiement des fouilles sous chaussée en grave 0/ 60 jusqu'au niveau du fond de forme
- remblaiement en partie privative avec les matériaux extraits jusqu'au niveau T.N.
- tuyaux PVC SN 8 avec joint en caoutchouc d'un diamètre de 250 à 400mm pour le réseau.

REGARDS DE VISITE : en béton, coulés sur place ou préfabriqués, d'un diamètre intérieur de 800 ou 1000 avec tampon fonte D 400 sous chaussée et C 250 en partie non circulaire.

REGARDS DE BRANCHEMENT EP

- réalisation des regards de branchements EP
- type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

REPRISE DES EAUX DE VOIRIE

Pose de grilles avaloirs 40*40 concave – Classe C250 Raccordements : Tuyaux P.V.C CR8 Ø 200.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Afin de diminuer le rejet d'eaux pluviales de l'opération à 3l/s par hectare (superficie totale), une gestion alternative des eaux de ruissellement est prévue. Elle se compose d'un système de noues, réparties dans les espaces verts traversants et le long du cheminement piétonnier parallèle à la RD.

Ces noues seront interrompues par des cloisons pour palier à la pente naturelle du terrain.

Des tuyaux seront posés sous voirie pour récolter les eaux pluviales des branchements des lots et des grilles avaloirs posées au fil sous l'accotement. Ces tuyaux se rejeteront dans les noues qui temporiseront l'écoulement.

Pour gérer les eaux de la première partie aménagée il nécessaire de réaliser les deux noues transversales et celle le long de la RD en tranche 1.

V. EAU POTABLE

Réalisation du réseau d'alimentation en eau potable interne depuis la conduite existante au niveau de la RD. Réalisation des branchements particuliers, avec pose d'un regard abri compteur par logements.

- Canalisation : Canalisation en PVC Ø110 ou en PVC Ø63,
- branchement des lots par une canalisation P.E.H.D. Ø25mm sous fourreau.
- Regard abri compteur d'eau : regard type conforme au cahier des charges du concessionnaire.

VI. TELEPHONE

Réalisation du réseau téléphonique souterrain à partir du réseau existant au niveau de la RD. Mise en place de chambres de tirage type L3C et L2C et de fourreaux aiguillés de diamètre 45 (3Ø45 pour le principal).

Mise en place d'un regard 40x40 pour chaque lot raccordé au réseau principal par un fourreau aiguillé de diamètre 45 (1Ø45 pour les branchements).

VII. ELECTRICITE

Réalisation du réseau d'alimentation par câble souterrain à partir du réseau existant au niveau de la RD. Pose des coffrets individuels en limite de chaque lot conformément au projet établi par ENEDIS.

VIII. GAZ

Réalisation du réseau d'alimentation par conduite souterraine à partir du réseau existant au niveau de la RD. Pose des coffrets individuels en limite de chaque lot conformément au projet établi par GRDF.

IX. ECLAIRAGE

Réalisation du réseau d'alimentation en éclairage interne depuis le réseau existant au niveau de la RD. Pose d'une gaine P.V.C. Ø 63 mm et mise à la terre d'un câble en cuivre de 25mm².

- *Tranche 1 - Phase 2*

I. VOIRIE

REALISATION DES CHAUSSEES, ESPACES DE STATIONNEMENT, ET DES ENTREES

- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/10 sur 0.06m d'épaisseur en remplacement du bicouche provisoire.

REALISATION DE LA BANDE LONGITUDINALE A LA CHAUSSEE

- Ré-Engazonnement si nécessaire

REALISATION D'UN CHEMINEMENT PIETONNIER SECURISE LE LONG DE LA RD

- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/6 sur 0.05m d'épaisseur en remplacement du bicouche provisoire.

II. ECLAIRAGE

Pose des candélabres.

- *Tranche 2 - Phase 1*

La première phase de la tranche 2 pour but de viabiliser 9 lots libres, 4 pavillons individuels en accession, soit 13 logements au total.

La réalisation de cette tranche permettra de supprimer les placettes de retournement provisoires prévues dans la tranche 1, et d'instaurer un sens unique sur le barreau amont.

I. VOIRIE

REALISATION DES CHAUSSEES, ESPACES DE STATIONNEMENT, ET DES ENTREES

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,

- un film géotextile anti contaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de fondation après terrassement sur fond de forme, en graves concassées 0/60 de 0.35m d'épaisseur,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche de protection

REALISATION DE LA BANDE LONGITUDINALE A LA CHAUSSEE

Terre végétale et Engazonnement

Mise en place de potelets bois en protection de l'accotement

REALISATION D'UN CHEMINEMENT PIETONNIER SECURISE LE LONG DE LA RD

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,
- un film géotextile anti contaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de fondation après terrassement sur fond de forme, en graves concassées 0/60 de 0.35m d'épaisseur,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche de protection

Les structures seront confirmées par étude de sols.

II. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Se reporter à la note paysagère

Engazonnement des accotements, des bandes longitudinales au chemin piétonnier le long de la RD et des noues. Plantations de la bande verte parallèle à la RD en protection du chemin piétonnier.

III. ASSAINISSEMENT EU/EP

Réalisation du réseau d'assainissement eaux usées strict raccordé sur le réseau existant réalisé en première tranche ainsi que du réseau eaux pluviales et des ouvrages de rétention
Réalisation des branchements EU et EP raccordés sur les réseaux créés.

EAUX USEES

Réalisation du réseau d'assainissement d'eaux usées et des branchements EU.

CANALISATIONS PVC

- canalisations posées sur lit de sable de 0.10m d'épaisseur et enrobé de sable à +20cm au-dessus de la génératrice supérieure.
- remblaiement des fouilles sous chaussée en grave 0/ 60 jusqu'au niveau du fond de forme
- remblaiement en partie privative avec les matériaux extraits jusqu'au niveau T.N.
- tuyaux PVC SN 8 avec joint en caoutchouc d'un diamètre de 200 mm pour le réseau.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

REGARDS DE VISITE : en PEHD, d'un diamètre intérieur de 600 ou 1000 avec tampon fonte D 400 sous chaussée et C 250 en partie non circulaire.

REGARDS DE BRANCHEMENT EU

- réalisation des regards de branchements EU, type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

EAUX PLUVIALES

Réalisation du réseau d'assainissement d'eaux pluviales et des branchements EP.

CANALISATIONS PVC

- canalisations posées sur lit de sable de 0.10m d'épaisseur et enrobé de sable à +20cm au-dessus de la génératrice supérieure.
- remblaiement des fouilles sous chaussée en grave 0/ 60 jusqu'au niveau du fond de forme
- remblaiement en partie privative avec les matériaux extraits jusqu'au niveau T.N.
- tuyaux PVC SN 8 avec joint en caoutchouc d'un diamètre de 250 à 400mm pour le réseau.

REGARDS DE VISITE : en béton, coulés sur place ou préfabriqués, d'un diamètre intérieur de 800 ou 1000 avec tampon fonte D 400 sous chaussée et C 250 en partie non circulaire.

REGARDS DE BRANCHEMENT EP

- réalisation des regards de branchements EP
- type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

REPRISE DES EAUX DE VOIRIE

Pose de grilles avaloirs 40*40 concave – Classe C250 Raccordements : Tuyaux P.V.C CR8 Ø 200.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Afin de diminuer le rejet d'eaux pluviales de l'opération à 3l/s par hectare (superficie totale), une gestion alternative des eaux de ruissellement est prévue. Elle se compose d'un système de noues, réparties dans les espaces verts traversants et le long du cheminement piétonnier parallèle à la RD.

Ces noues seront interrompues par des cloisons pour palier à la pente naturelle du terrain.

Des tuyaux seront posés sous voirie pour récolter les eaux pluviales des branchements des lots et des grilles avaloirs posées au fil sous l'accotement. Ces tuyaux se rejeteront dans les noues qui temporiseront l'écoulement.

IV. EAU POTABLE

Réalisation du réseau d'alimentation en eau potable interne depuis la conduite existante réalisée en première tranche. Réalisation des branchements particuliers, avec pose d'un regard abri compteur par logements.

- Canalisation : canalisation en PVC Ø110 ou en PVC Ø63,
- branchement des lots par une canalisation P.E.H.D. Ø25mm sous fourreau.
- Regard abri compteur d'eau : regard type conforme au cahier des charges du concessionnaire.

V. TELEPHONE

Réalisation du réseau téléphonique souterrain à partir du réseau existant réalisé en première tranche. Mise en place de chambres de tirage type L3C et L2C et de fourreaux aiguillés de diamètre 45 (3Ø45 pour le principal).

Mise en place d'un regard 40x40 pour chaque lot raccordé au réseau principal par un fourreau aiguillé de diamètre 45 (1Ø45 pour les branchements).

VI. ELECTRICITE

Réalisation du réseau d'alimentation par câble souterrain à partir du réseau existant réalisé en première tranche. Pose des coffrets individuels en limite de chaque lot conformément au projet établi par ENEDIS.

VII. GAZ

Réalisation du réseau d'alimentation par conduite souterraine à partir du réseau existant réalisé en première tranche. Pose des coffrets individuels en limite de chaque lot conformément au projet établi par GRDF.

VIII. ECLAIRAGE

Réalisation du réseau d'alimentation en éclairage interne depuis le réseau réalisé en première tranche. Pose d'une gaine P.V.C. Ø 63 mm et mise à la terre d'un câble en cuivre de 25mm².

- *Tranche 2 - Phase 2*

I. VOIRIE

REALISATION DES CHAUSSEES, ESPACES DE STATIONNEMENT, ET DES ENTREES

- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/10 sur 0.06m d'épaisseur en remplacement du bicouche provisoire.

REALISATION DE LA BANDE LONGITUDINALE A LA CHAUSSEE

- Ré-Engazonnement si nécessaire

REALISATION D'UN CHEMINEMENT PIETONNIER SECURISE LE LONG DE LA RD

- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/6 sur 0.05m d'épaisseur en remplacement du bicouche provisoire.

SUPPRESSION DES PLACETTES DE RETOURNEMENT ET DU DOUBLE SENS DE LA TRANCHE 1

Décaissement, apport de terre végétale, engazonnement.
Remise en place de potelets bois en protection de l'accotement

II. ECLAIRAGE

Pose des candélabres.

- Rue de la Mairie - Phase 1

La réalisation de ces travaux consiste à reprendre une partie de la chaussée de la rue de la mairie, d'aménager des parkings, et de créer des liaisons piétonnes sécurisées entre chaque point d'intérêt : école, gymnase, poste, éco bourg... Elle permettra également de viabiliser 2 commerces et 6 logements.

I. TRAVAUX PREPARATOIRES

Nivellement du terrain formant actuellement une butte, y compris rocher. Le rocher pourra être réutilisé en structure de chaussée dans d'autres tranches de travaux.

Déplacement du calvaire et de la sculpture.

II. VOIRIE

REALISATION DES CHAUSSEES et ESPACES DE STATIONNEMENT

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,
- un film géotextile anti contaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de fondation après terrassement sur fond de forme, en graves concassées 0/60 de 0.35m d'épaisseur,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche de protection

REALISATION D'UN CHEMINEMENT PIETONNIER SECURISE

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,
- un film géotextile anti contaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de fondation après terrassement sur fond de forme, en graves concassées 0/60 de 0.35m d'épaisseur,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche de protection

III. ASSAINISSEMENT EU/EP

Réalisation du réseau d'assainissement eaux usées strict raccordé sur le réseau existant ainsi que du réseau eaux pluviales.

Réalisation des branchements EU et EP raccordés sur les réseaux créés.

EAUX USEES

Réalisation du réseau d'assainissement d'eaux usées et des branchements EU.

CANALISATIONS PVC

- canalisations posées sur lit de sable de 0.10m d'épaisseur et enrobé de sable à +20cm au-dessus de la génératrice supérieure.
- remblaiement des fouilles sous chaussée en grave 0/ 60 jusqu'au niveau du fond de forme
- remblaiement en partie privative avec les matériaux extraits jusqu'au niveau T.N.
- tuyaux PVC SN 8 avec joint en caoutchouc d'un diamètre de 200 mm pour le réseau.

REGARDS DE VISITE : en PEHD, d'un diamètre intérieur de 600 ou 1000 avec tampon fonte D 400 sous chaussée et C 250 en partie non circulaire.

REGARDS DE BRANCHEMENT EU

- réalisation des regards de branchements EU, type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

EAUX PLUVIALES

Réalisation du réseau d'assainissement d'eaux pluviales et des branchements EP.

CANALISATIONS PVC

- canalisations posées sur lit de sable de 0.10m d'épaisseur et enrobé de sable à +20cm au-dessus de la génératrice supérieure.
- remblaiement des fouilles sous chaussée en grave 0/ 60 jusqu'au niveau du fond de forme
- remblaiement en partie privative avec les matériaux extraits jusqu'au niveau T.N.
- tuyaux PVC SN 8 avec joint en caoutchouc d'un diamètre de 250 à 400mm pour le réseau.

REGARDS DE VISITE : en béton, coulés sur place ou préfabriqués, d'un diamètre intérieur de 800 ou 1000 avec tampon fonte D 400 sous chaussée et C 250 en partie non circulaire.

REGARDS DE BRANCHEMENT EP

- réalisation des regards de branchements EP
- type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

REPRISE DES EAUX DE VOIRIE

Pose de grilles avaloirs 40*40 concave – Classe C250 Raccordements : Tuyaux P.V.C CR8 Ø 200.

IV. EAU POTABLE

Réalisation du réseau d'alimentation en eau potable interne depuis la conduite existante. Réalisation des branchements particuliers, avec pose d'un regard abri compteur par logements.

- Canalisation : canalisation en PVC Ø110 ou en PVC Ø63,
- branchement des lots par une canalisation P.E.H.D. Ø25mm sous fourreau.
- Regard abri compteur d'eau : regard type conforme au cahier des charges du concessionnaire.

V. TELEPHONE

Réalisation du réseau téléphonique souterrain à partir du réseau existant. Mise en place de chambres de tirage type L3C et L2C et de fourreaux aiguillés de diamètre 45 (3Ø45 pour le principal).

Mise en place d'un regard 40x40 pour chaque lot raccordé au réseau principal par un fourreau aiguillé de diamètre 45 (1Ø45 pour les branchements).

VI. ELECTRICITE

Réalisation du réseau d'alimentation par câble souterrain à partir du réseau existant.

Pose des coffrets individuels en limite de chaque lot conformément au projet établi par ENEDIS.

VII. GAZ

Réalisation du réseau d'alimentation par conduite souterraine à partir du réseau existant. Pose des coffrets individuels en limite de chaque lot conformément au projet établi par GRDF.

VIII. ECLAIRAGE

Réalisation du réseau d'alimentation en éclairage interne depuis le réseau réalisé en première tranche.

Pose d'une gaine P.V.C. Ø 63 mm et mise à la terre d'un câble en cuivre de 25mm².

- Rue de la Mairie - phase 2

I. VOIRIE

REALISATION DES CHAUSSEES, ESPACES DE STATIONNEMENT ET DU CHEMIN PIETONNIER

- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/10 sur 0.06m d'épaisseur en remplacement du bicouche provisoire.

- **Couderc (placette) - phase 1**

La réalisation de ces travaux consiste à aménager un couderc. Elle permettra également de viabiliser 1 commerce.

I. TRAVAUX PREPARATOIRES / nettoyage du terrain

II. VOIRIE

REALISATION DU TROTTOIR

- une couche de forme si nécessaire, suivant portance du sol après terrassement,
- un film géotextile anti contaminant de 300 gr/m² sur le fond de forme,
- une couche de fondation après terrassement sur fond de forme, en graves concassées 0/60 de 0.35m d'épaisseur,
- une couche de base en concassé de 0/31.5 de 0,15m d'épaisseur,
- un enduit bicouche de protection

REPRISE DU CHEMIN : reprofilage du chemin

III. ASSAINISSEMENT EU/EP

Réalisation des branchements EU et EP raccordés sur les réseaux existants.

EAUX USEES

Réalisation du réseau d'assainissement d'eaux usées et des branchements EU.

CANALISATIONS PVC

REGARDS DE BRANCHEMENT EU

- réalisation des regards de branchements EU, type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

EAUX PLUVIALES

Réalisation des branchements EP et reprise des eaux de voirie

REGARDS DE BRANCHEMENT EP

- réalisation des regards de branchements EP
- type tabouret PVC Ø 315 à passage direct E/S Ø 160,
- branchements : tuyaux P.V.C CR8 Ø 160.

REPRISE DES EAUX DE VOIRIE

Pose de grilles avaloirs 40*40 concave – Classe C250 Raccordements : Tuyaux P.V.C CR8 Ø 200.

IV. EAU POTABLE

Réalisation du branchement particulier, avec pose d'un regard abri compteur.

- Canalisation : branchement des lots par une canalisation P.E.H.D. Ø25mm sous fourreau.
- Regard abri compteur d'eau : regard type conforme au cahier des charges du concessionnaire.

V. TELEPHONE GAZ ELECTRICITE ECLAIRAGE

Réalisation du branchement. Mise en place d'un regard 40x40 raccordé au réseau principal par un fourreau aiguillé de diamètre 45 (1Ø45 pour les branchements).

Réalisation du branchement. Pose du coffret individuel en limite de lot conformément au projet établi par ENEDIS.

Réalisation du branchement. Pose du coffret individuel en limite de lot conformément au projet établi par GRDF.

Réalisation du réseau d'alimentation en éclairage interne depuis le réseau réalisé en première tranche.

Pose d'une gaine P.V.C. Ø 63 mm et mise à la terre d'un câble en cuivre de 25mm².

- Couderc - phase 2

I. VOIRIE

REALISATION DU TROTTOIR

- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/10 sur 0.06m d'épaisseur en remplacement du bicouche provisoire.

- Carrefour et RD

Ces travaux ont pour but de réaménager le carrefour, avec la création d'un plateau surélevé.

I. VOIRIE

REPRISE DE LA CHAUSSEE DE LA RD

- Décroustage et reprofilage
- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/10 sur 0.06m d'épaisseur

MISE EN VALEUR DU CARREFOUR

- Création d'un plateau surélevé
- une couche de finition en Béton Bitumineux Semi-Grenu 0/10 sur 0.06m d'épaisseur grenailé

II. REPRISE DES EAUX DE VOIRIE

Pose de grilles avaloirs 40*40 concave – Classe C250
 Raccordements : Tuyaux P.V.C CR8 Ø 200.

2. Coût détaillé par ouvrage

Notre étude des VRD se décompose en 5 parties que nous détaillons dans les tableaux suivants :

I. Reprise de la route départementale

REPRISE DE LA RD	Phase unique
TRAVAUX VRD	
Travaux préparatoires	1 500,00 €
Travaux de voirie	43 107,00 €
Contrôle - Récolement	700,00 €
Imprévus ~10%	4 600,00 €
Montant des travaux VRD H.T.	49 907,00 €
TOTAL GLOBAL HORS ETUDE	
Montant H.T.	49 907,00 €
MONTANT TTC	59 888,40 €

II. Rue de la mairie, 2 commerces et 6 logements sur le centre bourg

TRAVAUX VRD	Première Phase	Phase de finition
Travaux préparatoires	3 000,00 €	1 000,00 €
Travaux de voirie	132 862,00 €	44 805,00 €
Travaux d'assainissement EU	11 815,00 €	420,00 €
Travaux d'assainissement EP	21 657,00 €	2 040,00 €
Travaux réseaux divers (Téléphone, Electricité, Gaz, Eau potable, Eclairage)	15 185,00 €	530,00 €
Espaces verts	7 511,50 €	661,50 €
Contrôle - Récolement	1 710,00 €	865,00 €
Actualisation ~3%		1 600,00 €
Imprévus ~10%	19 400,00 €	5 200,00 €
Montant des travaux VRD H.T.	213 140,50 €	57 121,50 €
TRAVAUX Electricité, Gaz, AEP, Eclairage et étude Orange		
Travaux Elec, Gaz, Tél, Ecl et Orange	26 300,00 €	4 400,00 €
Imprévus ~10%	2 700,00 €	500,00 €
Montant des travaux élec, gaz, AEP, Ecl, et étude Orange H.T.	29 000,00 €	4 900,00 €
TOTAL GLOBAL HORS ETUDE		
Montant H.T.	242 140,50 €	62 021,50 €
	304 162,00 €	
MONTANT TTC	290 568,60 €	74 425,80 €
	364 994,40 €	

III. Eco-bourg Tranche 1

TRAVAUX VRD	Première Phase	Phase de finition
Travaux préparatoires	3 000,00 €	1 500,00 €
Travaux de voirie	132 225,50 €	113 168,00 €
Travaux d'assainissement EU	72 140,00 €	3 530,00 €
Travaux d'assainissement EP	112 572,00 €	9 290,00 €
Travaux réseaux divers (Téléphone, Electricité, Gaz, Eau potable, Eclairage)	71 775,00 €	2 170,00 €
Espaces verts	35 897,50 €	1 382,50 €
Contrôle - Récolement	7 116,00 €	4 136,00 €
Actualisation ~3%		4 100,00 €
Imprévus ~10%	43 500,00 €	14 000,00 €
Montant des travaux VRD H.T.	478 226,00 €	153 276,50 €
TRAVAUX Electricité, Gaz, AEP, Eclairage et étude Orange		
Travaux Elec, Gaz, Tél, Ecl et Orange	117 100,00 €	33 000,00 €
Imprévus ~10%	11 800,00 €	3 300,00 €
Montant des travaux élec, gaz, AEP, Ecl, et étude Orange H.T.	128 900,00 €	36 300,00 €
TOTAL GLOBAL HORS ETUDE		
Montant H.T.	607 126,00 €	189 576,50 €
	796 702,50 €	
MONTANT TTC	728 551,20 €	227 491,80 €
	956 043,00 €	

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

IV. Eco bourg tranche 2

TRAVAUX VRD	Première Phase	Phase de finition
Travaux préparatoires	3 000,00 €	1 500,00 €
Travaux de voirie interne	31 513,75 €	39 476,25 €
Travaux d'assainissement EU	23 085,00 €	1 130,00 €
Travaux d'assainissement EP	35 666,00 €	3 610,00 €
Travaux réseaux divers (Téléphone, Electricité, Gaz, Eau potable, Eclairage)	25 690,00 €	890,00 €
Espaces verts	17 411,00 €	637,00 €
Contrôle - Récolement	3 517,00 €	2 642,00 €
Actualisation ~3%		1 500,00 €
Imprévus ~10%	14 000,00 €	5 200,00 €
Montant des travaux VRD H.T.	153 882,75 €	56 585,25 €
TRAVAUX Electricité, Gaz, AEP, Eclairage et étude Orange		
Travaux Elec, Gaz, Tél, Ecl et Orange	42 300,00 €	13 200,00 €
Imprévus ~10%	4 300,00 €	1 400,00 €
Montant des travaux élec, gaz, AEP, Ecl, et étude Orange H.T.	46 600,00 €	14 600,00 €
TOTAL GLOBAL HORS ETUDE		
Montant H.T.	200 482,75 €	71 185,25 €
	271 668,00 €	
MONTANT TTC	240 579,30 €	85 422,30 €
	326 001,60 €	

V. Placette - Couderc

TRAVAUX VRD	Première Phase	Phase de finition
Travaux préparatoires	1 500,00 €	1 500,00 €
Travaux de voirie interne	22 812,00 €	28 700,00 €
Travaux d'assainissement EU	2 700,00 €	
Travaux d'assainissement EP	4 450,00 €	1 150,00 €
Travaux réseaux divers (Téléphone, Electricité, Gaz, Eau potable, Eclairage)	3 055,00 €	
Espaces verts	3 066,75 €	526,75 €
Contrôle - Récolement	500,00 €	
Actualisation ~3%		1 000,00 €
Imprévus ~10%	3 900,00 €	3 300,00 €
Montant des travaux VRD H.T.	41 983,75 €	36 176,75 €
TRAVAUX Electricité, Gaz, AEP, Eclairage et étude Orange		
Travaux Elec, Gaz, Tél, Ecl et Orange		3 600,00 €
Imprévus ~10%		400,00 €
Montant des travaux élec, gaz, AEP, Ecl, et étude Orange H.T.		4 000,00 €
TOTAL GLOBAL HORS ETUDE		
Montant H.T.	45 983,75 €	36 176,75 €
	82 160,50 €	
MONTANT TTC	55 180,50 €	43 412,10 €
	98 592,60 €	

VI. Récapitulatif totale

	Première Phase	Phase de finition
TRANCHE 1 - 37 logements	607 126,00 €	189 576,50 €
TRANCHE 2 - 13 logements	200 482,75 €	71 185,25 €
Parking + 2 commerces + 6 logements	242 140,50 €	62 021,50 €
COUDERC + 1 commerce	45 983,75 €	36 176,75 €
ROUTE DEPARTEMENTALE	49 907,00 €	-
TOTAL GLOBAL HORS ETUDE		
Montant H.T.	1 145 640,00 €	358 960,00 €
	1 504 600,00 €	
TVA 20,0%	229 128,00 €	71 792,00 €
	300 920,00 €	
MONTANT TTC	1 374 768,00 €	430 752,00 €
	1 805 520,00 €	

3. Note foncière

L'emprise totale de l'Eco-bourg est d'environ 40500 m² répartie comme suit :

1/ rue de la Mairie : commerces et 6 logements

- Parcelle BP 9p d'environ 2000 m².

2/ tranche 1 :

- Parcelles BP 27 (3275 m²) / BP 28 (4863 m²) / BP 29 (4370 m²) / BP 30p (1500 m²) / BP 31p (570 m²) / BP 33 (2968 m²) / BP 34 (1884 m²) / BP 35 (468 m²) / BP 36 (1838 m²) / BP 38 (1041 m²) / BP 37p (800 m²) / BP 470 p (1800 m²)
Soit un total d'environ 25377 m².

3/ tranche 2 :

- Parcelle BP 470 p d'environ 13123 m².

L'acquisition foncière sera totale (tranche 1 et 2) lors du commencement des travaux de viabilité et un prix de 15 €/m² sera proposé à tous les propriétaires actuels, sauf pour les parcelles cadastrées BP 9 p et 27 p (parcelles communales) pour lesquelles sera proposé 1 euro symbolique en échange de la réalisation des travaux d'amélioration du carrefour situé entre la route de Pardon et la rue de la mairie.

Le coût global d'achat des terrains de l'éco-bourg sera donc le suivant :

- Pour le privé de 35225 m² X 15 €/m² soit 528375 €
 - Pour la commune : 5275 m² X 11.37 €/m² soit 60000 € (correspondant au coût d'aménagement du carrefour)
- Soit un total de 588 375 €

Les conditions suspensives d'achat des terrains seront les suivantes :

1/ obtention d'un Permis d'Aménager purgé du recours des tiers et administratif (via la modification du zonage actuel)

2/ un diagnostic archéologique vierge n'entraînant pas de changement sur le projet proposé.

En cas de diagnostic révélant des objets ou structures entraînant une fouille archéologique, le prix proposé de 15 €/m² sera réactualisé en fonction du coût demandé par le SRA (service régional archéologique).

3/ d'une ligne de crédit d'un montant total de 2.7 millions d'euros.

Le prix de vente des lots libres sera de 125 €/m² (compris viabilité/bornage/ relevé de courbe/étude de sol G11 par lot) .

Note de présentation
 Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

La surface constructible dégagée est d'environ 22000 m², selon la répartition suivante :

LOCATIFS SOCIAL	m²
1	315
2	305
3	305
4	305
5	305
6	305
7	305
8	312
TOTAL	2457

ACCESSION SOCIALE	m²
1	380
2	380
3	320
4	317
TOTAL	1397

LOGEMENTS ADAPTES SENIORS / JARDINS PARTAGES	m²
1	2488
TOTAL	2488

LOTS LIBRES	m²		m²
1	540	15	489
2	540	16	546
3	540	17	579
4	540	18	531
5	564	19	531
6	506	20	582
7	520	21	600
8	560	22	615
9	747	23	480
10	614	24	566
11	517	25	576
12	618	26	596
13	573	27	544
14	556	28	557
		TOTAL	15727

La SDP maximum sera inférieure à 6000 m².

4. Note d'intention architecturales, urbaines et paysagères

1. Projet Urbain.

1. Analyse urbaine rapide :

- *Trame bâtie* :

Elle se compose en 3 grandes formes :

- Une ligne pointillée représentant de l'habitat individuel, linéaire, longeant l'accès au bourg.
- Un amas dense et central, tourné sur lui-même formant le centre bourg; composé de la Mairie, de la Maison des associations, du Groupe scolaire et légèrement excentré de l'église.
- Une ponctuation de grosses masses, gravitant autour du centre bourg, composée du château actuel centre équestre, d'hangars agricoles, de logements collectifs, du tennis couvert, du gymnase et du SDIS.



- *Trame viaire* :

Elle se structure autour de 2 axes principaux :

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

- La D52 route de Pardon et route de Theix est l'axe majeur qui dessert le centre bourg.
- La D90 est l'axe menant à Thèdes, il contourne le centre bourg à l'Est.

La rencontre de ces deux axes génère un point d'intensité à l'entrée du centre bourg. Les deux axes contournent le centre bourg. La rue de la Mairie est accessible uniquement depuis la D52, venant elle aussi contourner le centre bourg, renforçant l'auto centralité de celui-ci.

Le cœur du centre bourg est actuellement composé de petites venelles et de stationnement. La commune a sur ce point lancé des travaux afin que le piéton se réapproprie l'espace public : création d'un parvis pour la Mairie, la salle des associations et les entrées du groupe scolaire; aménagement de stationnement en périphérie du centre bourg, devant la Mairie et sur la D90 pour l'école.



Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

- Trame verte :

Elle est constituée de deux hauteurs différentes :

- Une grande hauteur correspondant à des espaces boisés sur les coteaux alentours, ainsi que le long des séparations entre parcelles de prés.
- Une nappe verte basse de prés, majoritaire.



- Le site d'étude :

Situé sur la route de Pardon, il se situe à l'entrée du bourg, déconnecté de toute accroche avec le centre bourg. Il s'agit de prés, avec une topographie prononcée, orienté Nord / Sud. Il vient s'appuyer à l'Est sur un espace boisé majeur, qui compose le paysage proche. Sur le haut du site, il présente une vue dégagée sur le grand paysage de la chaîne des puys.



- Synthèse :

Le bourg de Saint Genès est centré sur lui-même, il regroupe la totalité des équipements communaux. La structure viarie vient ceinturer l'ensemble, se déployant par la suite vers les extensions du bourg composées de grosses masses bâties, et de logements en pointillés. La trame verte vient souligner ces grandes directions et met en valeur la topographie du site. Le site d'étude quant à lui est un espace vert sans lien structurel avec le centre bourg.



2. Notre proposition urbaine :

- Accroche urbaine :

Le centre bourg, avec ses équipements, forme un cercle ouvert, laissant un espace vide à l'Ouest. Ce vide est en lien avec le site d'étude. Cet espace doit venir faire l'accroche avec le futur éco-bourg.



Nous proposons de venir compléter le centre bourg sur cet espace afin de générer un lien urbain franc avec l'éco bourg. Cette future construction viendra dialoguer et faire écho avec le point d'accroche de notre projet. Cet espace est essentiel à l'intégration urbaine d'un aménagement urbain si conséquent vis-à-vis de la taille du centre bourg. Notre ensemble bâti viendra faire pivot entre le centre et l'éco bourg. Ce pivot ne sera pas que bâti, il sera également visible dans l'aménagement urbain, venant prolonger le futur réaménagement de la rue de la Mairie, créant des stationnements supplémentaires et des jonctions piétonnes entre le gymnase et les entrées des écoles.

Cette accroche ne se limite pas à venir aménager et bâtir. L'essentiel de cette accroche est de venir compléter l'offre d'équipement du centre bourg, en créant du commerce et du logement. En effet, un manque crucial de commerces de proximité se fait sentir, et notre proposition vise à prendre en compte cette réalité facteur de revitalisation d'un village ayant essentiellement une fonction de service. Les logements créés à cet emplacement seront de petite taille, de type T2 en locatif social, afin de développer une offre peu disponible sur la commune destinée aux jeunes en décohabitation.

Côté éco bourg, la création d'un commerce supplémentaire vient faire lien programmatique et bâti. En continuité de l'aménagement que nous créons sur le rue de la Mairie, nous venons dessiner une placette qui fait carrefour entre le bourg / l'éco bourg / la lisière. C'est un point central entre chemin pédestre, stationnements, activités, point de rencontre. Cette placette est l'amorce du reste de l'aménagement et le point d'articulation des déplacements doux.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



Cette première approche de projet permet de venir créer un point d'intensité qui fait sens avec le projet d'éco bourg. Notre proposition est d'agrandir le bourg et faire lien avec les équipements publics en dessinant un pôle plus intense en continuité des équipements.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

- Emprise foncière :

Notre projet prend donc en compte une partie de foncier au niveau du centre bourg pour créer le point d'accroche urbain, parcelle BP 9 et 10. En parallèle, l'emprise foncière du projet d'éco bourg se compose d'une partie de la parcelle BP27 pour la création de la placette et du commerce, et de l'ensemble des parcelles définies dans le programme, pour une surface totale à aménager de 38260m². Nous prévoyons également d'intervenir sur le domaine public pour réaménager les abords du projet.

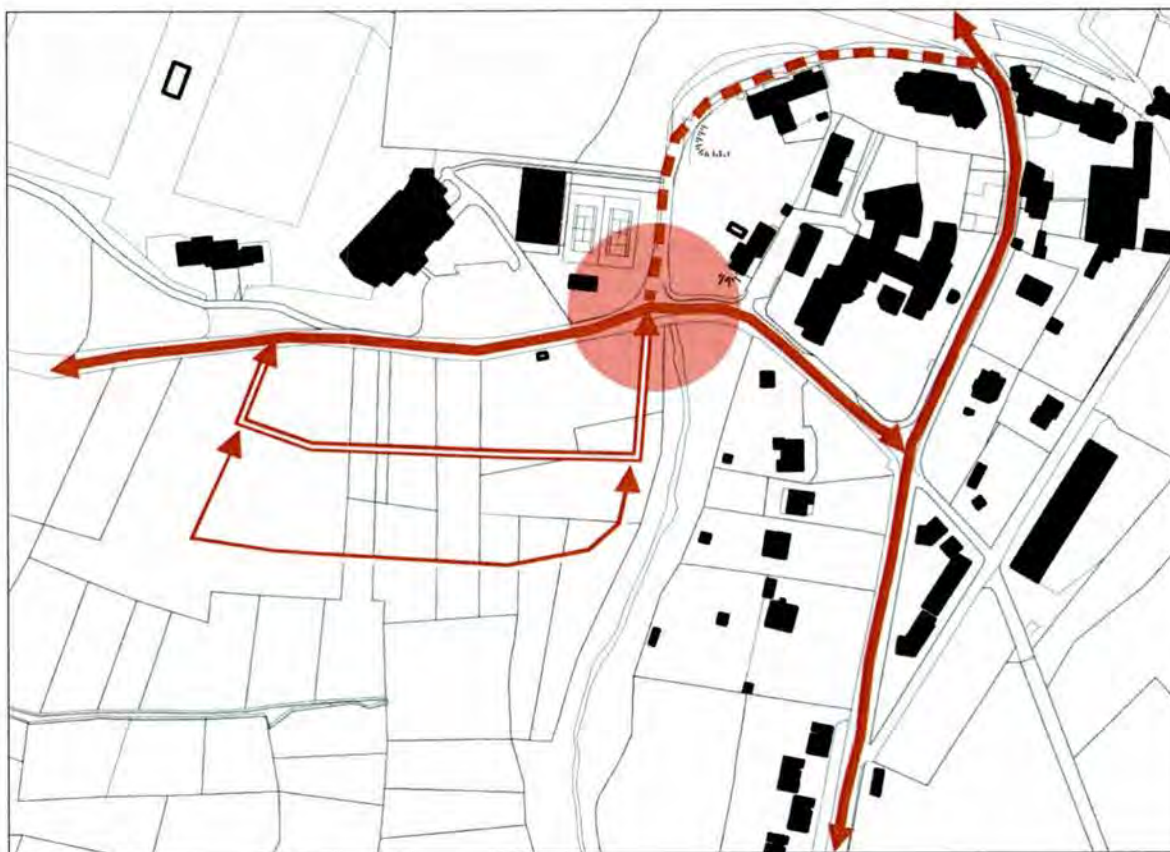
**- Structure viaire :**

Notre conception de la trame viaire de l'éco bourg est basée sur 6 points :

- Limiter les points d'accroche sur la route de Pardon
- Aucune en impasse
- S'intégrer à la topographie
- Aucun stationnement sur rue
- Faire de la rue un espace mixte voiture / piéton
- La réalisation de profil de voie simple et économe

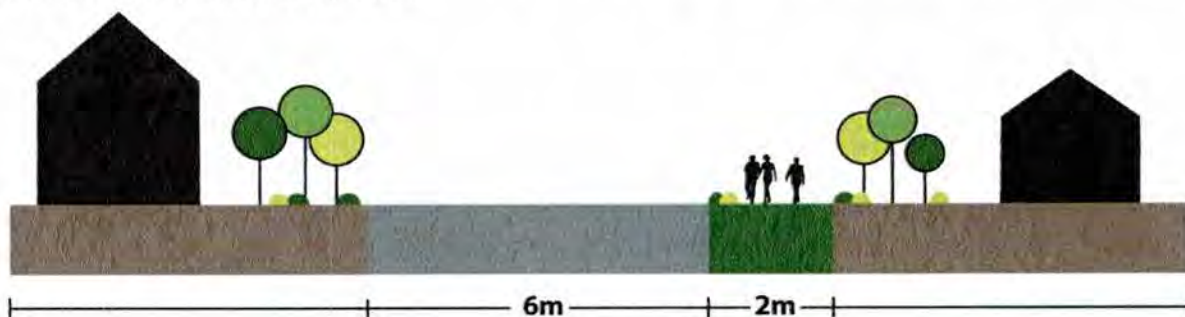
La structure viaire de notre projet se compose de 2 voies : une principale à double sens, une secondaire à sens unique. Les deux voies sont en prolongement l'une de l'autre. Elles s'insèrent toutes les deux dans le sens des courbes de niveaux de la topographie, s'orientant dans le sens de la longueur de l'éco bourg.

La voie principale vient desservir une première zone à bâtir, prenant accroche sur la route de Pardon à l'Ouest, et venant en prolongement de l'aménagement de la rue de la Mairie à l'Est. Des espaces de stationnements sont créés au niveau de la placette pour le commerce.



Ces deux voies ne comportent pas de stationnement complémentaire pour les logements. L'ensemble des stationnements se fera sur parcelle. Notre volonté est de laisser l'espace public libre de tout véhicule, permettant ainsi de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées par les voiries et de pouvoir compléter les voies d'un espace vert latéral protégé par des potelets bois, mettant un recul vis à vis des entrées des lots.

Le profil des voies se veut simple, sobre et en raccord avec l'environnement naturel. Notre volonté est de sortir du schéma classique de la route, pour tendre vers une voie au langage plus champêtre, ne comportant pas de bordure, laissée avec une simple couche de finition. Ces voies seront communes aux piétons et véhicules.



- Structure paysagère / cheminements doux / gestion des eaux pluviales :

Notre aménagement se construit autour de l'inter dépendance des usages des espaces paysagers communs. En effet, notre conception des espaces paysagers est liée à la gestion des eaux pluviales et aux cheminements doux. Le principe de notre projet est de créer des percées vertes, des Prés orientés Nord / Sud, suivant le profil topographique du site, conservant l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, complété par des cheminements piétons, permettant de rejoindre le bas du site, le long de la route de Pardon.



Nous prévoyons de créer trois grandes percées vertes. Ces percées viennent en écho à l'espace boisé situé à l'Est du site. Les deux percées centrales ont pour but de créer des liaisons douces jusqu'au long de la route de Pardon en rejoignant un cheminement en bas de site et de maintenir les vues du grand paysage. La troisième, la plus à l'Ouest est une bande paysagère traitée avec l'aménagement, afin de pouvoir maîtriser l'aspect visuel de l'éco bourg depuis la route de Pardon. Cette lisière sera composée de haies champêtres et d'arbres à hautes tiges.

Le long de la route de Pardon, nous créons un chemin piéton, une noue plantée destinée à l'infiltration des eaux pluviales et un traitement paysager plus dense, ayant pour objectif de sécuriser le piéton, gérer les eaux pluviales et maîtriser l'aspect paysager en bordure des futures constructions.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



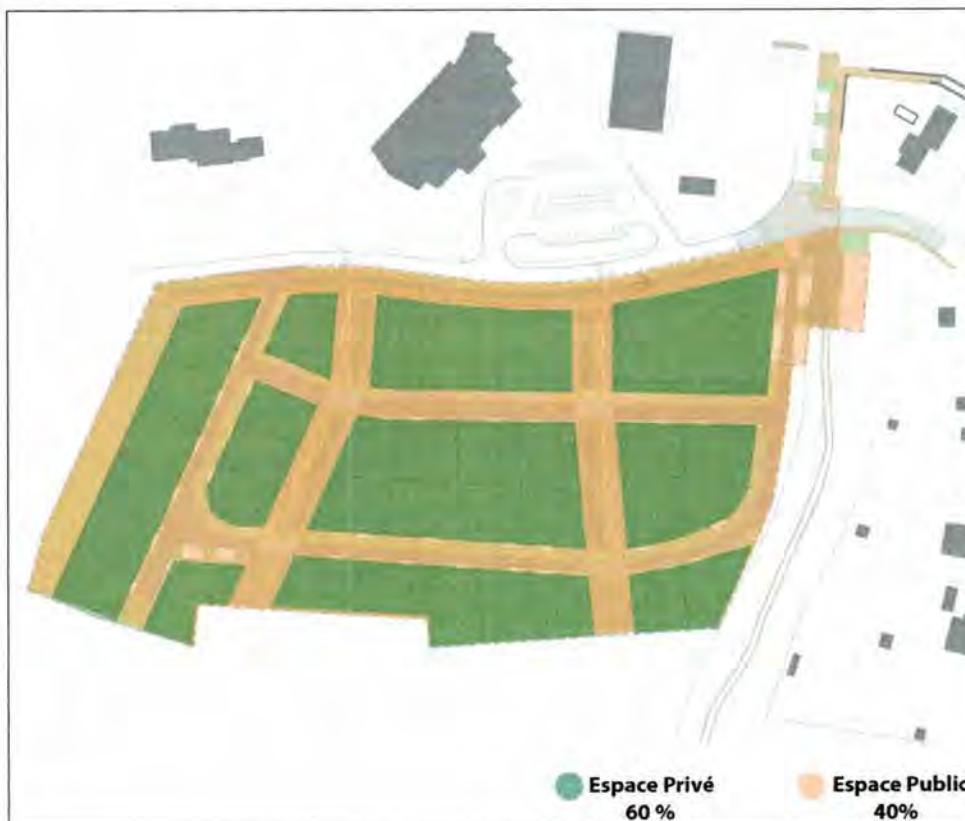
- Lots cessibles et phasage :

La superposition de la trame viaire et des espaces paysagers permet de faire ressortir les lots cessibles pour des projets de construction. Le phasage de l'aménagement s'appuiera sur la trame paysagère en venant créer une première tranche jusqu'à la seconde percée verte. Notre volonté est de pouvoir systématiquement gérer l'aspect paysager en lisière de l'aménagement à l'Ouest.

Note de présentation
Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



- Domanialités du projet



- Programme bâti :

La commune de Saint Genès Champanelle n'est pas très éloignée de la métropole Clermontoise, mais bénéficie d'un contexte naturel exceptionnel, mêlant prés, espaces boisés et vues lointaines sur le grand paysage. Ce projet n'est pas un éco quartier, mais bien un éco bourg, soulignant la connotation rurale de la composition globale. Nous sommes en faveur du logement pour tous, mais pas dans une morphologie architecturale qui ne correspondrait pas aux valeurs du site, plus destiné à de l'habitat peu dense. C'est pourquoi notre projet bâti s'oriente principalement sur du logement individuel. Ce choix correspond à l'échelle du site, aux cibles de population et à la demande locale. Dans un tel cadre rural, nous pensons que le logement collectif n'a pas sa justification. La densité bâtie est plus importante que la typologie.

En parallèle de la question architecturale, notre projet met l'accent sur la mixité sociale. Nous avons travaillé sur l'adéquation entre typologie et cible de population :

. **Commerces et logements intermédiaires** : en jonction avec le centre bourg, nous proposons de petits locaux commerciaux en rez-de-chaussée, surmontés de logements type T2 en locatif social en R+2, répondant à une cible de demandeurs jeunes, vivant chez leurs parents et en recherche d'autonomie. Cette offre est peu présente sur la commune de Saint Genès Champanelle.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

- **Résidence pour personnes âgées / logements individuels groupés** : en lien avec la placette, nous créons une résidence adaptée aux personnes âgées de 10 logements de type T2 en simple rez-de-chaussée. Elle se trouve ainsi au plus près du centre bourg et bénéficie d'une topographie peu prononcée, favorisant une meilleure accessibilité. En complément, des jardins partagés viennent en écho à la placette. Cette offre cible ici un public de résidents de la commune, occupant actuellement soit des logements peu accessibles, soit des logements trop grands et nécessitant de ce fait un entretien trop conséquent, des résidents seniors qui sont autonomes souhaitant rester sur la commune mais en recherche d'un habitat plus en adéquation avec leur besoin, accessible et sécurisé. A noter qu'il n'est pas prévu d'espace commun, dans la mesure où le site est tout proche des équipements communaux (salles des associations, médiathèque...). Il est également de notre volonté de réfléchir à une offre de service qui pourrait être conventionnée avec le CCAS de la commune.
- **Locatif social / logements individuels groupés** : le long de la route de Pardon, nous venons créer 8 logements en locatifs sociaux type T4. Ces logements sont groupés deux à deux, avec une typologie en RDC et l'autre en R+1. La cible locative est ici le ménage avec enfants très présents sur la commune.
- **Accession sociale / logements individuels groupés** : en continuité des logements locatifs sociaux, nous venons compléter la diversité d'offre avec 4 logements en accession sociale, groupés deux à deux, de type T4 en R+1. Ces logements viennent en front bâti sur la route de Pardon, au démarrage de l'éco bourg à l'Ouest. Cette offre développée en locatif-accession. (PSLA) vise à apporter une mixité de produits et cible le primo-accédant avec un dispositif de type PSLA, bénéficiant notamment d'un accompagnement sécurisé par Auvergne Habitat.
- **Accession privé / logements individuels** : les lots libres, disponibles pour la construction de résidences principales, se situent au second plan de l'éco bourg. La composition urbaine permet de générer 28 lots libres d'une surface moyenne de 580m². Cette surface de lot permet de pouvoir construire des logements en simple rez-de-chaussée ou en étage. La diversité des réponses architecturales sera un point fort dans la globalité de l'opération. Ce n'est pas qu'un terrain à bâtir mais bien un quartier et un mode de vie que nous proposons aux futurs habitants. Cela implique donc des règles communes du vivre ensemble.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



Les orientations des logements favoriseront l'apport d'ensoleillement, la ventilation naturelle, la gestion des vues et des vis-à-vis. Compte tenu de la topographie, notre projet prévoit deux types d'insertion :

- . Perpendiculaire à la pente le long de la route de Pardon, proposant ainsi un front bâti sur rue complété du traitement paysagé et de la noue.
- . Parallèle à la pente pour le reste des constructions.

Les faitages des toitures reprennent ce principe d'orientation, composé de deux pentes et de toitures terrasses pour les garages.

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



- Usages :

Notre projet se compose d'un programme mixte favorisant l'échange. Le point central se situe au niveau de la placette. Cette articulation urbaine est également conçue comme un point de rencontres intergénérationnelles. La proximité immédiate des logements adaptés aux personnes âgées et de ces jardins partagés fait sens avec un espace public de taille modeste, pour créer un lieu de partage. La placette se compose avec un commerce, un terrain de pétanque, des bancs et sert de départ vers le chemin pédestre qui longe la lisière. Nous l'avons conçu comme un point d'intensité, à la croisée de bourg et de l'éco-bourg.

- Synthèse du projet :



2. Projet Architectural.

1. Maitrise architecturale :

Le projet urbain se compose de logements sociaux, qu'ils soient en locatif ou en accession, ainsi que de lots libres à la construction privée. Auvergne Habitat prévoit de construire l'ensemble des lots destinés à la partie sociale, cela regroupe : les logements intermédiaires du centre bourg, la résidence adaptée aux personnes âgées, les logements individuels locatifs et en accession sociale, pour un total de 28 logements. En parallèle au logement, les commerces seront également portés par Auvergne Habitat.

Cet ensemble se situe en partie basse de l'éco-bourg, le long de la route de Pardon et au niveau du centre bourg. Cela nous permet d'avoir la maîtrise architecturale du front bâti et donc de pouvoir proposer une composition cohérente et homogène.

2. Les grands principes :

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

L'ensemble des logements sociaux seront conçus en respectant des principes environnementaux simples. Nous utiliserons la ressource bois dans la construction des structures des bâtiments, et ponctuellement sur les façades les plus protégées. Les logements bénéficieront à minima d'une double exposition et d'une terrasse exposée Sud.

L'aménagement spatial des logements sera organisé avec un côté nuit au Nord et à l'Est, et un côté vie au Sud et à l'Ouest. L'objectif est de créer des espaces lumineux et agréables.

Thermiquement, les logements répondront à la future RT2020, avec éventuellement un objectif de logement passif sur la résidence pour personnes âgées, si cela fait sens avec la nouvelle RT. L'isolation thermique utilisée sera très performante pour une excellente efficacité énergétique.

Le chauffage et l'eau chaude pourront être générés par des pompes à chaleur individuelles pour chaque logement. Les plus petits logements seront tout électrique, éventuellement avec des panneaux solaires destinés à de l'auto consommation, limitant ainsi les réseaux généraux à tirer et les coûts d'abonnement et d'entretien.

3. Commerces et logements intermédiaires :

- Logements locatifs sociaux.
- Surface moyenne : 45m²
- Demandeurs jeunes en recherche d'autonomie
- Situé dans la continuité du centre bourg.
- Pignons orientés sur rue.
- Petites surfaces commerciales en rez-de-chaussée faisant front sur rue.
- Auvent sur rue le long des commerces créant une continuité bâtie.
- Accès aux logements par l'arrière avec un escalier commun.
- Locaux communs intégrés au bâtiment.
- Stationnements mutualisés non couvert.
- 1 stationnement par logement
- Logements type T2 accolés pour une optimisation thermique. (*Rq : une ou deux unités pourront être des T3*)
- Ensemble bâti en R+1 et R+2.
- Pièces de nuit et salle de bain à l'Est / Pièce de vie à l'Ouest.
- Terrasse en continuité de la pièce de vie à l'Ouest.
- Structure bois.
- Logements tout électrique avec panneaux solaires.
- RT 2020.

Note de présentation
Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



Note de présentation
Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

- Terrasses et espace verts privatifs pour chaque logement.
- Pièces de nuit et dalle de bain au Nord / Pièce de vie au Sud.
- Structure bois.



Note de présentation
 Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

5. Logements groupés locatifs :

- Logements locatifs sociaux.
- Surface moyenne : entre 78 m² et 84 m² pour des T4
- Ménage avec enfants.
- Situé le long de la route de Pardon, accessible depuis la rue principale de l'éco-bourg.
- Pignons orientés sur la route de Pardon.
- Logements type T4 en rez-de-chaussée et R+1. (les logements de plain-pied peuvent évoluer en T3)
- Accolés deux à deux, toiture mono pan.
- Garages détachés, en toiture terrasse végétalisée.
- 2 stationnements par logement.
- Non clôturé côté rue principale.
- Clôture simple doublé d'une haie vive entre limite séparative.
- Muret intégrant coffrets et poubelles.
- Entrée sur façade latérale.
- Terrasse au Sud.
- Pièces de nuit et dalle de bain au Nord / Pièce de vie au Sud.
- Structure bois.
- Pompe à chaleur pour chauffage et eau chaude.
- Système de récupération des eaux pluviales.
- RT 2020.



Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



6. Logements groupés accessions :

- Logements en accession sociale.
- Surface moyenne : 83 m²
- Primo accédants.
- Situé à l'Ouest de l'éco-bourg, le long de la route de Pardon.
- Pignons orientés sur la route de Pardon.
- Logements type T4 en R+1.
- Accolés deux à deux, toiture deux pans.
- Garages détachés, en toiture terrasse végétalisée.
- 2 stationnements par logement.
- Non clôturé côté rue principale.
- Clôture simple doublé d'une haie vive entre limite séparative.
- Muret intégrant coffrets et poubelles.
- Entrée sur façade latérale.
- Terrasse au Sud.
- Pièces de nuit et salle de bain au Nord / Pièce de vie au Sud.
- Structure bois.
- Pompe à chaleur pour chauffage et eau chaude.
- Système de récupération des eaux pluviales.
- RT 2020.

7. Logements individuels :

Les lots libres composent l'arrière de l'éco bourg. Nous ne maîtrisons pas l'architecture ni la construction de ces futurs logements privés. Néanmoins, nous comptons imposer des règles quant à l'implantation, les volumes et le traitement en bord de rue. Nous ne comptons pas imposer un cahier des charges très contraignant pour les futures constructions privées. Le but est de pouvoir donner des orientations pour arriver à une harmonie dans le traitement architectural.

Néanmoins, sur la tranche 2, il est envisagé avec la participation de Tradimaisons, de commercialiser les lots libres avec un contrat de construction avec un projet architectural pré établi avec l'architecte de la zone afin de garantir une meilleure maîtrise de l'aspect visuel général depuis la bordure Est de l'éco-bourg.

Les règles des lots libres sont les suivantes :

- Recul d'implantation de minimum 6m sur rue.
- Recul minimum de 3m en limite séparative.
- Les murets techniques seront traités en bois.
- La clôture sur rue sera simple et doublé d'une haie vive.
- Les murs et murets sont interdits.
- Le coloris des clôtures sera uniforme sur l'ensemble de l'éco-bourg.
- Les clôtures le long des prés seront en palissade bois doublé d'une haie vie.
- Les faitages seront orientés dans le sens de la topographie.
- Les toitures sont limitées à 2 pans.
- Les garages ne seront pas inclus au volume bâti.

Note de présentation

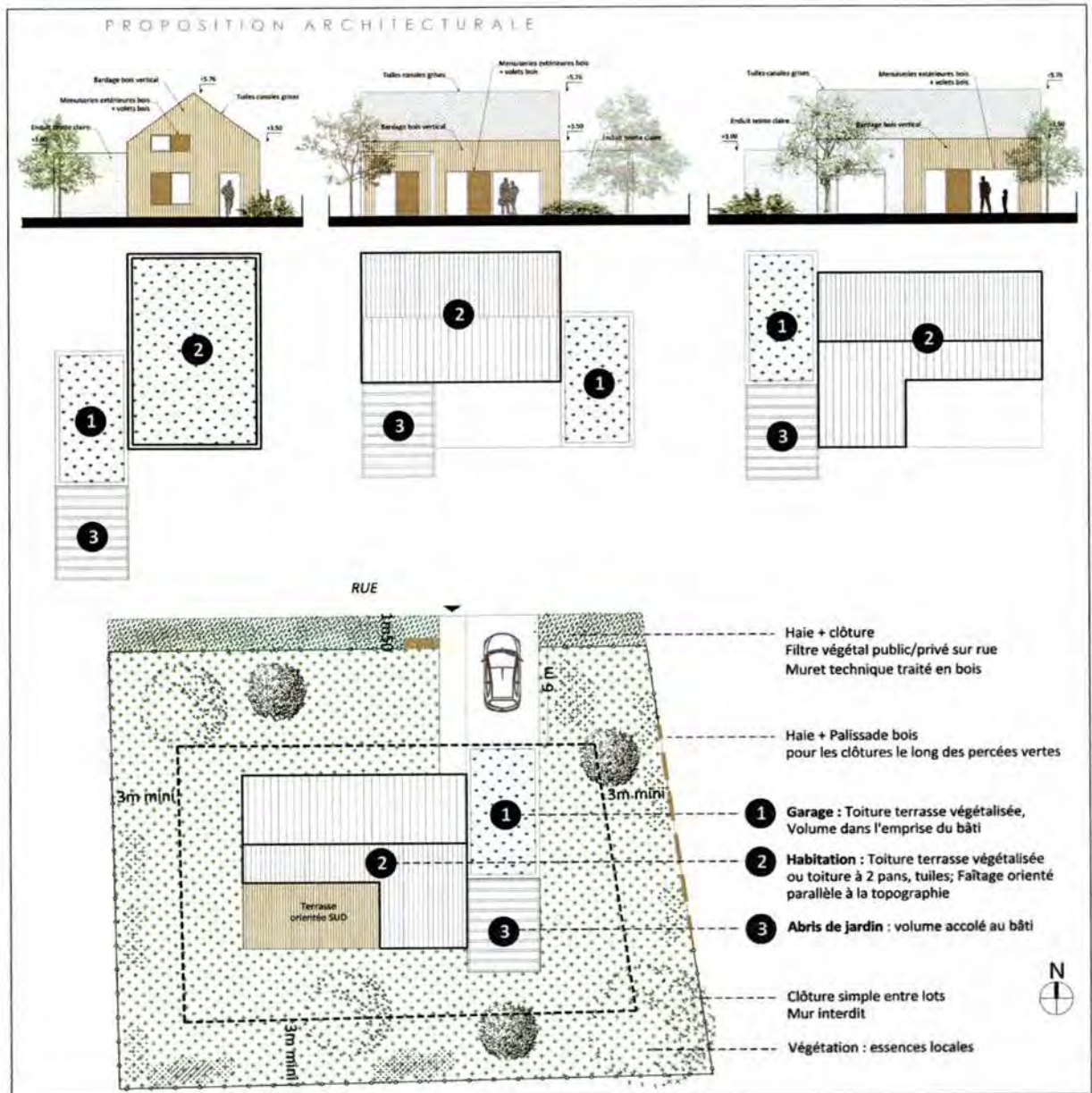
Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

- Les garages seront en toiture terrasse.
- Les décrochements anecdotiques seront proscris.
- Les annexes et autres cabanes de jardins seront accolées au logement.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire.
- Les terrasses seront situées au Sud.
- Surface moyenne des parcelles: 590m²



Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



3. Note paysagère

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

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

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

Note de présentation
 Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier

Noue plantée 2 Strates. Hautes tiges et cépées plantées aléatoirement



Fraxinus Excelsior



Acer campestre



Lisière haie Champêtre



Lisière haie Champêtre



Boisement ouvert à l'intérieur des bandes transversales. Prairie ouverte sous Taillis sous futaie



Prunus Avium



Sorbus Aucuparia



Betula Pendula



Carpinus Betulus



Quercus Robur



Pinus Sylvestris

Note de présentation

Saint Genès Champanelle - Concours pour la cession d'un foncier



5. Les modalités de commercialisation et de phasage

1. Commercialisation

Concernant les logements locatifs sociaux, ou en accession sociale, la recherche de locataires se fera selon les canaux habituels et légaux (fichiers partagés de gestion de la demande) en lien étroit avec les réservataires.

Pour la résidence adaptée aux personnes âgées, les modalités d'identification du public, complémentaires aux critères habituels d'attribution de logements sociaux, seront définies en accord avec les services de l'état. Les critères seront vraisemblablement les suivants :

- Demandeurs remplissant les conditions d'accès au logement social.
- Personnes retraitées, seules ou en couple de plus de 60 ans, autonomes mais fragilisées par l'âge,
- Demandeurs dont le niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile mais dont le maintien en logement autonome sécurisé et accompagné est possible,
- Demandeurs dont le niveau de dépendance (grille AGGIR) est compris entre 5 et 6,
- Demandeurs présentant un handicap et dont l'âge est compris entre 55 et 60 ans,

Dans le cas d'un partenariat avec le CCAS, le CCAS pourra être associé à l'identification des candidats.

Les lots libres quant à eux profiteront de l'attractivité du site et la commercialisation ne posera pas de difficulté particulière.

2. Phasage

Les travaux se dérouleront en deux tranches qui comporteront chacune deux phases à savoir la viabilisation des terrains et la construction des logements en phase 1, puis la finition des voiries en phase 2. Nous joignons en annexe le programme des travaux complet défini par GEOVAL.

L'enchaînement des tâches est prévu comme suit

- I. **Signature des compromis de vente pour les terrains en 2018**
- II. **Dépôt permis de construire des commerces et logements intermédiaires / collectifs du centre bourg 2019**
- III. **Modification simplifiée du PLU - objectif fin juin 2019**
- IV. **Demande anticipée d'intervention de l'INRAP sur la parcelle - courant 2019**

- V. Rédaction et dépôt du permis d'aménager fin 2019
- VI. Aménagement tranche 1 : 45 (37 + 8) logements - second semestre 2020 à 2023

Phase 1 - Juin 2020 - début des travaux d'aménagement

La première phase de la tranche 1 a pour but de viabiliser 19 lots libres, la résidence adaptée aux personnes âgées de 10 logements, 8 maisons individuelles en locatif, soit 37 logements au total.

Dans cette tranche, le système de voirie s'organise à double sens sur l'ensemble, avec des placettes de retournement provisoire en bout des deux voies.

En parallèle, les commerces seront réalisés dans le cadre de cette tranche ainsi que les 6 logements collectifs / intermédiaires qui viennent au-dessus.

L'ensemble des logements sociaux locatifs, hors centre bourg, concerne la tranche 1, le nombre d'agrément nécessaires pourra nécessiter d'étaler les demandes sur trois années de programmation. Si l'on envisage les programmations 2020 et 2021, cela veut dire travaux à partir de fin 2021, pour une livraison début 2023. Les dépôts de PC nécessitent l'obtention du PA.

Comme précisé plus haut, on peut envisager les T2 sur commerces inscrits à la programmation 2019 puisqu'ils ne dépendraient pas du PA.

En ce qui concerne les lots libres, le dépôt de PC sera lui conditionné à l'obtention de la DACT pour les travaux de viabilisation (la phase 1 de chaque tranche).

Phase 2

Travaux de finition des voiries

- VII. Aménagement tranche 2 : 13 logements - 2024 - 2026

La première phase de la tranche 2 pour but de viabiliser 9 lots libres, 4 pavillons individuels en accession, soit 13 logements au total.

La réalisation de cette tranche permettra de supprimer les placettes de retournement provisoires prévues dans la tranche 1, et d'instaurer un sens unique sur le barreau amont.

Les travaux de viabilisation se dérouleront selon les deux mêmes phases que pour la tranche 1.

6. Synthèse et conclusion

1. Synthèse

- Coût global des VRD

	Première Phase	Phase de finition
TRANCHE 1 - 37 logements 27	607 126,00 €	189 576,50 €
TRANCHE 2 - 13 logements	200 482,75 €	71 185,25 €
Parking + 2 commerces + 6 logements	242 140,50 €	62 021,50 €
COUDERC + 1 commerce	45 983,75 €	36 176,75 €
ROUTE DEPARTEMENTALE	49 907,00 €	-
TOTAL GLOBAL HORS ETUDE		
Montant H.T.	1 504 600,00 €	
MONTANT TTC	1 805 520,00 €	

- Coût global du foncier

	Surface totale en m ²	Coût d'acquisition total compris frais € TTC
Tranche 1 (compris centre bourg)	27377 m ²	407 200,00
Tranche 2	13123 m ²	204 700,00
Total	40 500 m ²	611 900,00 €

- Prix de vente des lots libres : 125 €/m² (compris viabilité/bornage/ relevé de courbe/étude de sol G11 par lot)

— Coût d'objectif des logements sociaux

	SHAB moyenne	SHAB moyenne totale	Coût travaux objectif en € HT/m ² de SHAB
6 T2	45 m ²	270 m ²	1450
8 T4	80 m ²	640 m ²	1650
10 T2 adaptés personnes âgées	55 m ²	550 m ²	1550
4 PSLA	83 m ²	332 m ²	1650

Nota : l'offre de T3 pourra être développée éventuellement en adaptant les T4 de plain-pied ou en incluant dans les logements sur commerce.

2. Conclusion

Ce que nous désirons mettre en avant dans ce projet, c'est sa grande cohérence en termes de programme, atteinte grâce à l'équipe qui le présente.

Il n'y a ici pas de surprise à attendre sur les coûts du foncier, que nous avons étudié en profondeur, et que nous avons mis en rapport avec des coûts de VRD maîtrisés et détaillés.

Chacun des objectifs définis dans la consultation a été intégré dans notre programme, qui ne s'écarte des pistes proposées par les documents de la consultation que pour adapter ce projet à son contexte.

Le phasage est réalisé conformément aux attentes, en prévoyant deux tranches, plus une, celle du centre bourg lui-même, qui peut s'envisager indépendamment des deux tranches de l'éco bourg.

Ce que nous présentons, nous savons que nous pouvons le réaliser, financièrement et techniquement et nous savons que les attentes sont là pour ce que nous proposons.



LEGENDE

- Périimètre zone 3AUg actuelle
- future zone 2AUg projetée
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Cheminement piétons à créer
- Cheminement piétons à conserver
- Sens de circulation véhicules
- Sens principal de faitage de la façade côté accès VL
- Création d'un front bâti
- Trame verte
- Zone constructible
- Placette, espace collectif faisant liaison de part et d'autre de la route de Pardon
- Poche de parking à créer
- Alignement d'arbres et haies existantes ou à créer

LA COULE Ce document graphique est un schéma d'intention. Il n'a qu'une valeur indicative

DOSSIER N°	C17512
INDICE	D
Nom Fichier	CC46_OAP-C17512-D.dwg

Département du Puy-de-Dôme
 COMMUNE DE ST GENES CHAMP.
ECOBURG

**Orientation
 D'Aménagement
 et de Programmation**

ECHELLE	1/1500
DATE	29/04/2019

**ATELIER
 D'ARCHITECTURE
 CASA**
 10 rue Bardoux
 63000 CLERMONT-FD


GEOVAL
 AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS

GEOMETRES-EXPERTS
 Bureau d'études VRD
 38 Rue de Sarliève - CS 10012
 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex
 04 73 37 91 01
 coumon@geoval.info





- - - - - Périmètre zone AUg actuelle
- - - - - Acquisition par phase
- Terrain attribué à la commune
- Terrain communal à acquérir

DOSSIER N°	C17512	Département du Puy-de-Dôme COMMUNE DE ST GENES CHAMP.	Plan parcellaire		<i>ECOQUARTIER</i>	 GEOMETRES-EXPERTS Bureau d'études VRD 38 Rue de Sarliève - CS 10012 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex 04 73 37 91 01 cournon@geoval.info
INDICE	B		ECHELLE	1/2000		
Nom Fichier	CC46_PARC-C17512-b.dwg		DATE	07/12/2018		

COMMUNE DE SAINT-GENES-CHAMPANELLE

Lotissement « ECOBOURG »

REGLEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'urbanisme d'intérêt général s'appliquant à l'éco-bourg de Saint-Genès-Champanelle.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du quartier.

Il doit être porté à la connaissance de tout acquéreur ou preneur, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du quartier seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les dispositions du présent règlement **complètent et renforcent les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme, (P.L.U.) de la commune de Saint-Genès-Champanelle**, approuvé par le conseil municipal et opposable aux tiers depuis le 25/11/2011.

Le projet se situe en zone 2AUG*, le règlement de la zone sera applicable dans le périmètre du lotissement. Ces dispositions sont complétées par une fiche d'Orientations d'Aménagement.

Ce règlement est complété par un cahier des charges réunissant des conseils d'aménagements et des prescriptions.

Les règles suivantes seront appliquées sur la totalité du lotissement :

Article 2 : sont autorisés sous conditions

Les abris de jardin n'excéderont pas 15 m².

Article 3 : accès et voiries

Les lots devront respecter la localisation des accès figurant au plan de composition du lotissement.

Article 4 : réseaux

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle (cuve de récupération des eaux pluviales préférentiellement enterrée qui pourra être compartimentée pour être utilisée en cuve de stockage. A défaut pour raisons techniques elle devra s'intégrer à la composition architecturale).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

L'exutoire des eaux pluviales devra se faire dans le réseau collectif, en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones constructibles figurant au plan de composition du lotissement.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les zones constructibles figurant au plan de composition du lotissement.

Article 11 : aspect extérieur – architecture – clôture

Règles générales

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum; la différence de niveau entre le terrain aménagé et le terrain naturel initial ne pourra excéder 1 mètre.

Les éventuels murs de soutènement sont limités à 1m de hauteur.

Les implantations de constructions en RDC surélevé ainsi que les garages en sous-sol sont interdits.

Toutes les teintes du nuancier communal sont permises.

Façades

Les bardages de type PVC ainsi que les parements imitant des matériaux naturels sont interdits.

Les annexes type abris de jardin seront obligatoirement en bois.

Couvertures

Les toitures auront seulement deux pans dont l'inclinaison sera supérieure à 30%. Elles seront couvertes de tuiles (genre romane) de teinte unie « rouge terre cuite » - Pas d'étanchéité apparente.

Le sens du faîtage du volume principal de la construction sera celui indiqué sur le plan de composition du lotissement.

Les toitures terrasses végétalisées sont encouragées et obligatoires pour les annexes type garage.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées.

Dans ce cas, la plus grande longueur devra respecter les sens de faîtage.

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de types capteurs (solaires ou photovoltaïques), leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Les tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont à privilégier.

Descentes d'eau

Matériau PVC interdit.

Clôtures

Les murets ne sont pas autorisés (sauf murets techniques).

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront respecter les règles suivantes :

En limite séparative:

Les clôtures seront simples (grillage croisé, à mouton ou palissade bois ajourée non occultante). Elles pourront être doublées d'une haie vive qui assurera la libre circulation de la petite faune entre les espaces publics et les espaces privés.

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 conférer au Réseau National de Surveillance Aérobiologique - RNSA). Les essences seront choisies dans la liste fournies en annexe.

Les plantations devront être implantées de façon irrégulière.

Côté voirie:

La hauteur des clôtures végétales ne dépassera pas 1,50m. Elles seront implantées du côté rue et éventuellement doublées d'un grillage du côté intérieur de la parcelle conformément à l'Orientation d'Aménagement. Les frontages sont réalisés par l'aménageur. Ils devront être conservés et entretenus comme tels.

Les portails :

Ils seront en bois, ou en métal de couleur inspirée du nuancier communal.

S'ils existent, ils seront de forme simple, de hauteur maximale 1,20m. Ils seront de conception simple, de préférence ajourés. Le PVC est interdit.

Sont interdits:

- les clôtures en éléments préfabriqués, les clôtures occultantes,
- les piliers de portails en fausse pierre,
- les haies mono-spécifiques persistantes (thuyas, lauriers, photinia).

Article 12 : stationnement

Chaque acquéreur aura l'obligation d'aménager au contact de la voie publique un espace pour le stationnement ponctuel de deux véhicules.

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

PROJET

ECOBOURG DE SAINT-GENES-CHAMPANELLE

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

PREAMBULE

- **ARTICLE 1 : OBJET**
- **ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**
- **ARTICLE 3 : ENGAGEMENT DES ACQUEREURS**
- **ARTICLE 4 : TRAVAUX DE CONSTRUCTION**
- **ARTICLE 5 : CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT**
- **ARTICLE 6 : DECHARGES, DEPOTS ET ORDURES MENAGERES**
- **ARTICLE 7 : DEVENIR DES PARTIRES COMMUNES**
- **ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**
- **ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS ANNEXES**
- **ARTICLE 10 : AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**
- **ARTICLE 11 : GESTION ET ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**
- **ARTICLE 12 : ADHESION AU CAHIER DES CHARGES**

ANNEXES

- ANNEXE 1 : EXTRAIT NOTE DE PRESENTATION « AUVERGNE-HABITAT »
- ANNEXE 2 : LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES
- ANNEXE 3 : CONSTRUIRE OU RESTAURER SA MAISON (PNRVA)
- ANNEXE 4 : UN ECO-HABITAT AU CŒUR DES VOLCANS D'Auvergne (PNRVA)

PREAMBULE

Le présent cahier des charges s'applique à l'**écobourg** situé dans la commune de **Saint-Genès-Champanelle** (secteur de Bidouire).

L'objectif de ce document est d'assurer **une unité et une cohérence urbaine et paysagère**, et de permettre une intégration optimale des aménagements et des constructions par rapport au centre-bourg de la commune.

Ce nouveau quartier dispose également d'un **règlement** définissant les prescriptions et les recommandations architecturales et paysagères à respecter.

Ce cahier des charges et ce règlement seront les référents, les guides de synthèse tout au long de la conception par chacun des futurs acquéreurs de cette opération. Ainsi, les futures constructions devront respecter les dispositions inscrites dans ces derniers.

Dans ces documents, sont désignés :

- sous le vocable « **aménageur** » : le groupement « Auvergne Habitat » retenu par la commune suite à mise en concurrence d'opérateurs.
- sous le vocable « **acquéreur** » : tout assujetti au présent cahier des charges (acquéreur, propriétaire du lot, constructeur, résident, association syndicale, etc.).

La volonté de la commune et de l'aménageur est d'inscrire l'opération d'aménagement urbain dans une démarche environnementale et de mixité sociale durable, à laquelle il est entendu d'associer chacun des acquéreurs.

Si la commune est à l'initiative du projet, c'est le groupement Auvergne Habitat qui est propriétaire de l'emprise et est en charge de la commercialisation des lots.

ORGANISATION GENERALE DE L'ECOBURG :

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'écobourg est situé en zone « 3AUg » dite de « Bidouire ». La zone 3AUg est une zone urbaine suffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs, et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations.

Le projet proposera à terme environ 60 logements étalés sur trois phases d'aménagement successives (cf. plan de composition ci-dessous).

PROJET



Plan de composition de l'écobourg de Saint-Genès-Champanelle / © Auvergne Habitat (mai 2019)

OBJECTIFS DE L'ECOBOURG :

Le projet s'inscrit dans un processus de développement durable :

- **Densifier le bourg** de Saint-Genès-Champanelle en amenant des habitants et en assurant une continuité avec l'existant.
- **Favoriser la vie de quartier** en incitant à la **mixité sociale** (logements locatifs sociaux, logements en accession sociale et lots libres), **générationnelle** (logements adaptés pour personnes âgées) et **fonctionnelle** (présence de commerces et/ou espace de coworking).
- **Construire des bâtiments adaptés au site** en favorisant les bonnes orientations et en maintenant les vues sur le paysage environnant.
- **Economiser les ressources énergétiques** (bâtiments à énergie positive, RT 2020).
- **Respecter le cycle de l'eau** : maîtriser la consommation en implantant des cuves de récupération des eaux pluviales (arrosage, eaux sanitaires, lavage véhicules, etc.), favoriser l'infiltration des eaux de pluie (noues, matériaux perméables).
- **Permettre les déplacements doux** à l'intérieur de l'écobourg, en liaison avec le centre-bourg, et favoriser les circulations piétonnes protégées.

DEMARCHE D'AMENAGEMENT :

UNE DEMARCHE PARTAGEE

Ce projet s'inscrit dans une **démarche globale de qualité**. Il a donné lieu à différentes études notamment une « étude d'aménagement et de conception urbaine » confiée à l'agence **TEKHNE** durant laquelle la commune et les différents partenaires techniques ont été associés.

La démarche est née grâce à la collaboration de la commune avec **l'Atelier Rural d'Urbanisme (ARU)** réunissant le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne, la Direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme, le CAUE du Puy-de-Dôme, Clermont Auvergne Métropole et le Pays du Grand Clermont.

C'est lors de réunions publiques et d'ateliers que ces différents acteurs ont mutualisé leurs idées, se sont exprimés sur leurs souhaits, sur leurs attentes et leurs interrogations.

A l'issue de cette étude, le groupement constitué par l'opérateur **Auvergne Habitat** a été retenu, suite à une procédure de mise en concurrence, pour mener à bien le projet d'écobourg. Ce projet se déroulera en trois phases successives, conformément aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Genès-Champanelle.

UNE DEMARCHE D'AMENAGEMENT DURABLE

Le projet devra prendre en compte, respecter et intégrer les paysages existants et s'intégrera au mieux à son environnement.

Il s'agira de :

- faire le lien avec la trame urbaine et végétale environnante.
- favoriser la densité des constructions.
- privilégier orientation bioclimatique et insertion paysagère des constructions.
- privilégier l'implantation du bâti dans la pente en limitant les terrassements.
- favoriser l'utilisation de matériaux et de couleurs en harmonie avec le cadre environnant.

La notion d'aménagement durable est également prise en compte dans **l'organisation des espaces et dans l'utilisation de matériaux durables** lors de la réalisation des espaces communs et privés :

- matériaux perméables à privilégier.
- place de la voiture limitée.
- constructions économes en énergie.
- énergies renouvelables à favoriser,
- gestion et réutilisation des eaux pluviales.
- gestion raisonnée et différenciée des espaces verts.

Outre l'aspect environnemental, la commune accompagne ce projet avec l'intention d'accueillir **une nouvelle population ouvrant sur une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle**, pour une vie dynamique au cœur de Saint-Genès-Champanelle en privilégiant :

- des terrains de superficie variable.
- des formes d'habitat diversifiées.
- des espaces collectifs conviviaux et des jardins partagés.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Favoriser l'intégration du tissu urbain et bâti à l'environnement

L'objectif est d'optimiser au maximum l'intégration du quartier, visible depuis l'entrée ouest de la commune, à son environnement, à travers une architecture aux teintes et aux volumes sobres et un maillage de lignes végétales structurant le quartier. L'intégration des volumes est facilitée par l'implantation des constructions dans la pente et permet d'éviter tout mouvement de terre important dénaturant les lignes du relief naturel.

Favoriser la mixité de l'habitat

Le projet favorise la mixité sociale au sein du quartier : diversité des formes d'habitat, pluralité architecturale, etc. L'objectif est d'accueillir une population variée afin de favoriser les échanges sociaux et relationnels.

Créer des espaces communs favorisant les échanges

Les espaces collectifs occupent une part importante de l'aménagement et fédèrent ce nouveau quartier, tout en le reliant au bourg. Le but est de permettre à la vie collective de se développer autour d'activités simples, pour tous, à définir ultérieurement (jardinage, etc.).

Mettre en valeur le cadre naturel

Les liens avec la campagne et le paysage environnant sont à valoriser. Ces espaces qualifient l'identité du quartier et améliorent le cadre de vie : création de liaisons piétonnes, plantations d'essences locales, préservation des cônes de vues, continuité de la trame verte et bleue, etc.

Favoriser un système de gestion douce des eaux pluviales

L'aménagement du quartier contribue à une gestion raisonnée des eaux pluviales en favorisant l'infiltration et la rétention **sur le domaine public** sous forme de fossés ou de noues, et **sur les parcelles privées** (cuves de récupération, bassins). Ces modes de gestion ont pour objectif d'éviter que les eaux de ruissellement ne s'écoulent trop rapidement vers l'exutoire afin d'éviter la montée rapide des eaux.

Favoriser les constructions basse consommation d'énergie

Dans un souci d'économie d'énergie, il est important de favoriser : les ouvertures vers le sud, les accès et pièces de services au nord, les volumes imbriqués limitant les déperditions énergétiques, etc. L'objectif est de développer une architecture innovante qui intègre de nouvelles techniques en faveur des économies d'énergie, dans le respect du paysage environnant.

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

1.1 Le cahier des charges est un document contractuel privé et a pour objet de fixer les règles de la vie collective. **Sa validité n'est pas limitée dans le temps.**

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Il comporte des prescriptions relatives aux constructions et à leur insertion dans leur environnement, qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement du lotissement.

A noter :

Les prescriptions opposables à l'aménageur (groupement Auvergne Habitat) concernant **les logements locatifs sociaux, les logements adaptés aux « séniors » et les logements en accession sociale** sont consignées dans la note de présentation remise suite à la mise en concurrence d'opérateurs et rappelées en *Annexe 1*.

Les implantations et règles sur **les lots libres** sont données sur le plan de masse joint au permis d'aménager (polygone d'implantation imposé) et figurent aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.1 Les règles de ce document s'imposeront :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots.
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il sera porté à la connaissance d'un acquéreur ou preneur dans les conditions fixées à l'article L. 442-4 à L. 442-8 du Code de l'urbanisme, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

2.2 Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement. En cas de transgression ou différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

2.3 Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT DES ACQUEREURS

Tout acquéreur s'engage à édifier sur le sol de chaque lot qu'il acquiert une construction dont l'usage sera en accord avec la destination de la zone dans laquelle se trouvent les dits lots.

3.1 Avant la signature de l'acte, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de piquetage de sa parcelle, ou en faire exécuter le bornage par un cabinet de géomètres experts.

3.2 Chaque acquéreur devra :

- a) consulter l'équipe d'architectes désignés (CAUE ou autres, etc.) ainsi que la collectivité avant tout dépôt de permis de construire.
- b) déposer dans un délai d'un an à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire.
- c) avoir terminé les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire.

3.3 La fusion des lots libres ultérieurement à leur vente, pour quelque cause que ce soit, est formellement interdite.

ARTICLE 4 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION

4.1 Le propriétaire est tenu :

- a) par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.
- b) de réparer, directement à l'égard des autres propriétaires, tous désordres aux voies, clôtures ou réseaux.
- c) par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, de créer aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

4.2 Pour une intégration optimale dans le terrain naturel, le modelage du terrain, aux abords de la construction et en-dehors des terrassements de gros œuvre, devra reprendre la forme naturelle du relief par des courbes douces et en arrondissant les crêtes et pieds de talus.

Le sol naturel sera respecté en évitant les bouleversements et le passage en tout sens des engins de chantier.

ARTICLE 5 - CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

5.1 La circulation des véhicules s'effectue à double sens sur la voie principale (voirie nord) et sera en sens unique sur la voirie sud comme indiqué au plan de composition.

5.2 La circulation des engins à moteur est interdite sur les chemins piétonniers desservant l'écobourg.

5.3 Deux parkings collectifs enherbés sont répartis sur l'ensemble de l'opération (cf. plan de composition). Les stationnements seront autorisés uniquement sur les emplacements prévus à cet effet. Les stationnements qui occasionneraient une gêne à la circulation (piétonne ou véhicule) dans l'écobourg ne sont pas autorisés.

ARTICLE 6 - DECHARGES, DEPOTS ET ORDURES MENAGERES

6.1 Pendant la durée des chantiers de construction ou de réparation du gros œuvre des logements, les maîtres d'ouvrage veilleront à ce que la libre circulation des piétons et des véhicules soit constamment préservée. Ils seront tenus de nettoyer les lieux parfaitement et autant de fois que nécessaire. Les éventuelles remises en état leur incomberont également.

6.2 Aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres ne sera autorisé sur voie privée ou publique.

6.3 Le brûlage est interdit.

6.4 Les résidents effectueront le tri de leurs déchets. Les ordures ménagères seront déposées dans les conteneurs enterrés installés à cet effet en bordure de la voie principale. A défaut d'être compostés et valorisés sur place, les déchets verts seront évacués vers une déchetterie.

ARTICLE 7 - DEVENIR DES PARTIES COMMUNES

7.1 Les voies principales du lotissement ainsi que les chemins piétonniers, les espaces verts communs, les noues et fossés situés en limite des voies ont vocation à être classés dans le domaine public selon la réglementation en vigueur à la fin des travaux de chaque phase pour la phase considérée

CHAPITRE III

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Aucun projet ne pourra s'affranchir du règlement du lotissement. Les objectifs du nouveau quartier devront être intégrés à tout projet de construction.

8.1 Relatifs aux performances énergétiques : les constructions devront respecter les exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du permis, et à minima la RT 2020 (Label BEPos).

8.2 Relatifs aux principes constructifs et aux matériaux : les projets de construction respecteront les objectifs de l'écobourg et s'inspireront des principes indiqués dans le **règlement** du lotissement, ainsi que les préconisations du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (*Annexes 3 et 4*).

8.3 Préconisation urbaines, architecturales et paysagères générales :

> **Matérialiser une continuité bâtie le long des rues** pour renforcer leur rôle dans la structuration de l'écobourg. L'implantation des bâtiments le long des rues principales devra permettre de créer un effet de façade. L'implantation et le gabarit des constructions, 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.

> **Composer une rue animée et rythmée qui privilégie les retraits et ruptures d'alignement ainsi que le fractionnement des volumes.** 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.

> **Limiter les déperditions thermiques et favoriser les apports solaires passifs, l'éclairage et la ventilation naturelle.** Au côté des considérations de silhouette urbaine, la prise en considérations 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. 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.

> **Toitures et façades : constituer un avant-plan du paysage s'insérant dans le site.** Les toitures seront particulièrement perceptibles en raison d'une faible hauteur des bâtis et d'une pente engendrant des co-visibilités conséquentes. Elles auront deux pentes maximum ou terrasses qui seront préférentiellement végétalisées. Les pentes de toitures seront supérieures à 30% (cf. règlement de lotissement).

ARTICLE 9 - EQUIPEMENTS ANNEXES

Par équipement annexe est entendu : antenne parabolique, éolienne, cuve de récupération des eaux pluviales.

9.1 Si les antennes paraboliques sont nécessaires, elles devront s'intégrer harmonieusement au bâti. Les antennes quelles qu'elles soient, ne devront pas dépasser la hauteur du toit.

9.2 Les éoliennes sont interdites.

9.3 Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées et, à défaut pour raisons techniques, dans le cas d'une cuve en extérieur, elle devra participer à la composition architecturale.

ARTICLE 10 - AMENAGEMENTS DES ESPACES LIBRES

10.1 Les espaces laissés libres, non occupés par les constructions, seront enherbés et/ou jardinés. Toute plantation d'arbres ou de bosquets ne seront pas alignés. Les essences à privilégier seront des essences indigènes relevées sur le site ou ayant une affiliation (*Annexe 2*).

10.2 Les plantes invasives sont à proscrire.

10.3 Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront être le plus discret possible sans être occultantes (cf. règlement de lotissement). Les frontages (clôture sur rue/haie/aménagement pour BAL et containers OM le cas échéant) seront réalisés par l'aménageur et devront être entretenus et conservés comme tels.

10.4 Les haies seront d'essences locales principalement champêtres et composées d'au moins trois essences différentes (*Annexe 2*). On cherchera à les composer avec des hauteurs variées. Les essences telles que le thuya, le cyprès de Leyland, les lauriers ou tout autre forme de plantes persistantes utilisées en haie monospécifique sont interdites. Les haies ainsi composées constituent des effets de masques et de murs végétaux trop rigides.

ARTICLE 11 - GESTION ET ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

11.1 L'usage de pesticides ou engrais de synthèse est totalement interdit.

11.2 Sur les parcelles privées, les espaces laissés libres de toute construction doivent être régulièrement entretenus.

11.3 Pour les espaces publics partagés, la gestion et l'entretien seront assurés par l'aménageur dans l'attente de rétrocession. Une partie pourra en incomber aux futurs acquéreurs dans le cadre d'un accord.

11.4 L'entretien des espaces verts situés entre chaque lot et la voirie sera à la charge du propriétaire du lot.

11.5 La création et l'entretien d'espaces collectifs et partagés (éventuels jardins, vergers, espaces jeux, etc.), seront définis par une association en partenariat avec la commune qui en précisera les modalités de fonctionnement (choix des futurs aménagements, rotation d'entretien, répartitions des moyens, etc.).

ARTICLE 12 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot dès le moment de la signature du compromis de vente.