

# CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

A m é n a g e m e n t   d u   q u a r t i e r   d e s  
R i g o l e s

ARGONAY - 19 décembre 2012

## I. Préambule : objectif du présent cahier

## II. Présentation générale du projet d'aménagement des Rigoles

- II.1. Situation du projet
- II.2. Compatibilité du projet avec le PLU
- II.3. Enjeux et objectifs urbains
- II.4. Principes de composition urbaine

## III. Principes d'aménagement des espaces publics

- III.1. Trame et principes urbains
- III.2. Paysage et ambiances
- III.3. Synthèse des enjeux

## IV. Prescriptions relatives aux lots privatifs d'habitat intermédiaire

- IV.1. Implantation et orientation des bâtiments
- IV.2. Gabarits bâtis, volumétries
- IV.3. Traitement des façades et des toitures
- IV.4. Traitement des espaces extérieurs collectifs
- IV.5. Traitement des jardins privatifs
- IV.6. Usages et programme

## V. Prescriptions relatives aux lots privatifs d'habitat collectif

- V.1. Implantation et orientation des bâtiments
- V.2. Gabarits bâtis, volumétries
- V.3. Traitement des façades et des toitures
- V.4. Traitement des espaces extérieurs collectifs
- V.5. Usages et programme



# I. Préambule : objet du présent cahier

Le présent document présente les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères qui s'impose à l'élaboration d'un projet cohérent pour l'ensemble des constructions du secteur des Rigoles à Argonay.

C'est un document constituant une annexe contractuelle à l'acte de cession des terrains.

## **II. Présentation générale du projet d'aménagement des Rigoles**



### II.1. Situation du projet

Le site des Rigoles offre un espace disponible de 4,4 hectares environ au Sud de la commune, en contrebas de la voie SNCF qui relie Annecy à la Roche-sur-Foron. Il est traversé par le ruisseau des Convers qui prend naissance dans les pentes de la montagne de la Vouettaz. La topographie du terrain est peu prononcée et relativement constante.

Il est bordé au Sud par la route du Parmelan (D173E), axe de transit important entre Pringy via la zone d'activités d'Argonay-Pringy et la RD 1203 qui relie Annecy à la Roche-sur-Foron. La voie communale des Rigoles côté Ouest, permet de se diriger vers le chef-lieu proche d'environ 600 mètres.

Actuellement occupé par une prairie, le secteur d'étude n'a plus de vocation agricole compte tenu de sa situation enclavée. Cet îlot vert est le dernier espace disponible en coeur de bourg.

### II.2. Compatibilité du projet avec le PLU

La commune d'Argonay est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 28 février 2008, modifié dans le cadre du projet «Rigoles» le 17 décembre 2012.

Le site des Rigoles est classé en zones 1AUc1, 1AUc2 et N au PLU en vigueur.

Les zones 1AUc1 et 1AUc2 sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes.

La zone 1AUc1 a vocation de renforcement du centre de vie d'Argonay. Des dispositions



zonage du secteur des Rigoles suite à modification du PLU



vues du site

réglementaires relatives à la mixité des fonctions y sont introduites. La zone 1AUc2 a vocation dominante d'habitat individuel groupé. La zone N a vocation de parc public.

Le secteur des Rigoles a vocation de renforcement du centre de vie d'Argonay et comporte des dispositions réglementaires relatives à la mixité des fonctions et de l'habitat.

Une orientation d'aménagement intitulée Orientation d'Aménagement n°1 « les Rigoles » complète les articles réglementaires du PLU. Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les objectifs inscrits au PADD et dans l'Orientation d'Aménagement n°1 des Rigoles sont les suivants :

- réaliser une opération d'ensemble permettant des économies d'espace, la maîtrise de la forme urbaine et son fonctionnement.
- permettre l'émergence, à terme, d'un « centre de vie » plus structuré sur la commune autour de deux petits pôles : le chef-lieu et les Rigoles. Le projet contribuera à renforcer le centre de vie de la commune à partir d'un parc urbain associant un vaste espace de parc, des espaces publics, de l'habitat diversifié et des services, assurant une continuité des espaces publics.
- dans un contexte d'agglomération dynamique, apporter une réponse adaptée aux importants besoins en logements diversifiés et ainsi contribuer à l'équilibre social et générationnel de la population.
- soutenir le développement économique et l'emploi en proposant une offre de logement adaptée aux entreprises locales.
- mieux gérer les déplacements : à proximité immédiate des services et équipements, et de par la typologie des logements recherchée, le projet contribuera à la limitation de l'étalement urbain et encouragera les déplacements « doux » de proximité. Il est également apte à favoriser l'optimisation de la desserte par les



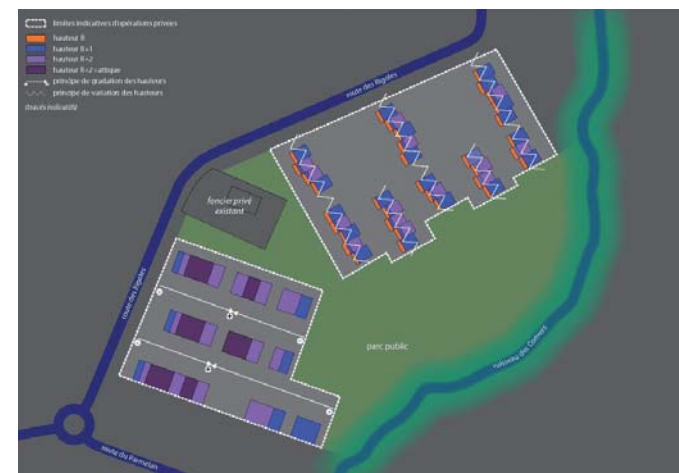
OA n°1 : principes de maillage et desserte



OA n°1 : principes programmatiques



OA n°1 : principes d'implantations bâties



OA n°1 : principes de gabarits bâtis



transports collectifs. En outre, sa localisation en bordure de la voie ferrée au Nord, permet d'y envisager à terme, un arrêt pour une éventuelle desserte tram-train.

### II.3. Enjeux et objectifs urbains

Le secteur, destiné à devenir un second centre de vie à l'échelle communale, se doit d'être le support d'une urbanisation qualitative et durable, à la fois techniquement et socialement, et d'offrir un accès large et varié au logement.

Considérant que les formes urbaines issues des quarante dernières années engendrent des déséquilibres écologiques et économiques des territoires, le projet d'aménagement des Rigoles vise l'économie d'espace, la recherche d'idées innovantes en matière de formes urbaines et de typologie d'habitat durables dans un souci de couture avec les tissus urbains environnants et de qualité paysagère.

En prolongement des objectifs inscrits au PLU de la commune, l'analyse du site a permis de dégager plusieurs enjeux majeurs confortés par des ambitions environnementales fortes.

En matière de forme urbaine

- une économie du foncier en déterminant la meilleure capacité d'accueil du site et en conjuguant densité et intensité urbaines
- une articulation du nouvel aménagement avec le tissu environnant
- la création d'un nouveau lieu de centralité
- l'optimisation des implantations bâties pour le bioclimatisme

En matière de mobilité :

- une intégration des modes doux et des transports en commun.
- un maillage de chemins piétons optimal de l'opération par un prolongement des liaisons existantes, une connexion avec les quartiers voisins et une mise en valeur des chemins piétons existants
- une limitation géographique des emprises de voirie et de stationnement

En matière de gestion énergétique :

- une utilisation du potentiel bioclimatique du site pour le bâti
- le recours à une architecture performante sur le plan thermique
- le recours aux énergies renouvelables

En matière de gestion de l'eau :

lignes directrices du plan de composition



- une minimisation maximale de l'imperméabilisation du site afin d'éviter d'aggraver la situation actuelle
- la prévention de tout rejet direct dans le ruisseau des Convers

En matière de gestion des déchets :

- le recours au tri et au recyclage des déchets
- l'intégration des points de collecte pour minimiser leur impact et faciliter le ramassage
- la conception de voiries facilitant la circulation des engins de collecte
- la gestion intégrée des déchets de chantier

En matière de prise en compte acoustique :

- la minimisation de l'exposition des populations au bruit
- l'adaptation du plan masse afin de minimiser l'exposition aux nuisances sonores

En matière de biodiversité :

- la valorisation de la végétation remarquable vivant sur le site
- un plan de composition renforçant la biodiversité existante

## II.4. Principes de composition urbaine

Les objectifs de mixité prennent forme dans un plan de composition d'ensemble affichant deux secteurs bâtis différenciés :

- au Sud-Ouest : un ensemble de logements collectifs implantés selon un concept d'îlots ouverts, perpendiculaires à la route des Rigoles et bénéficiant d'une exposition Sud favorable.
- au Nord-Est, un ensemble de logements individuels conçus sous la forme d'habitat intermédiaire groupé, se développant perpendiculairement à la route des Rigoles et générant des espaces de jardins privatifs.

Dans un souci d'économie d'espace et de limitation des dé-

plan masse indicatif





placements automobiles, le projet ne génère aucune voirie nouvelle et est directement desservi par la route des Rigoles et la route du Parmelan. Les stationnements sont gérés en souterrains et en franges d'opération et une trame dense de cheminements piétons / cycles est développée, donnant accès aux logements et offrant des opportunités de connexions avec les quartiers environnants.

### II.5. Principes programmatiques

Le programme porte une ambition de mixité : mixité sociale avec 50 % de logements à vocation sociale, 30 % en locatif aidé et 20 % en accession aidée à la propriété ; mixité des formes urbaines et bâties avec des typologies parcellaires et d'habitat diversifiées (logements collectifs, maisons de villes groupées), permettant d'envisager également une mixité générationnelle.

La construction d'environ 12 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation résidentielle est attendue sur le site (7700 m<sup>2</sup> en habitat collectif et 5000 m<sup>2</sup> en habitat individuel), ainsi que la réalisation de places de stationnement, à hauteur de 2 places par logement (dont une partie en souterrain). Ce projet atteint une densité de 35 logement à l'hectare, organisé autour d'un espace de parc de plus de 1,5 hectare.

En pied des immeubles collectifs, une surface de plancher de 1000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité est également programmée.

Dans le renforcement des équipements existants en immédiate proximité (salle polyvalente, équipements sportifs, équipements scolaires, équipements culturels) un équipement public de quartier pourra à long terme venir compléter l'offre de service publics, pour une surface de plancher avoisinant 2000 m<sup>2</sup>

	limites indicatives d'opérations privées
	lot bâti - habitat collectif
	lot bâti - habitat intermédiaire
	rez-de-chaussée commerciaux
	parc public
	jardins partagés
	ripisylve à préserver
	principe de noues
	parking paysagé public
	place publique, espace de parvis minéral

(tracés indicatifs)



## II.5. Principes programmatiques - Plan d'étude donné à titre indicatif

## ILOTS COLLECTIFS

## Ilot A :

A1 : commerces : 490 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 1233 m<sup>2</sup> Surface de plancher

A2 : commerces : 245 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 408 m<sup>2</sup> Surface de plancher

A3 : commerces : 164 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 150 m<sup>2</sup> Surface de plancher

## Ilot B

B1 : Rdc activités : 326 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 1102 m<sup>2</sup> Surface de plancher

B2 : Rdc activités : 245 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 898 m<sup>2</sup> Surface de plancher

B3 : Rdc activités : 163 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 408 m<sup>2</sup> Surface de plancher

## Ilot C

C1 : Rdc activités : 326 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 1100 m<sup>2</sup> Surface de plancher

C2 : Rdc activités : 245 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 816 m<sup>2</sup> Surface de plancher

C3 : Rdc activités : 245 m<sup>2</sup> Surface de plancher  
logements : 660 m<sup>2</sup> Surface de plancher



## ILOTS INTERMEDIAIRES

## Ilot D

D1 : 5 appartements  
D2 : 6 appartements

## Ilot E

E1 : 6 maisons

## Ilot F

F1 : 6 appartements  
F2 : 3 appartements

## Ilot G

G1 : 5 appartements

## Ilot H

H1 : 6 appartements  
H2 : 3 appartements

### **III. Principes d'aménagement des espaces publics**



### III.1. Trame urbaine et principes de composition

L'opération déclinera deux ensembles de logements (collectifs et individuels groupés) autour d'un espace vert public central qui assurera la mise en connexion du maillage de sentiers existants dans la périphérie du site et la mise en valeur du ruisseau des Convers. En partie sud de l'opération, une place publique se fera le support d'un nouveau lieu polarisant et fédérateur pour la commune en accueillant notamment de nouvelles enseignes commerciales.

On veillera à ne créer dans l'opération aucune voirie nouvelle, les voies communales existantes étant suffisantes pour donner accès aux nouveaux îlots de logements, lesquels s'inscriront dans un environnement piéton et apaisé affirmé. Des voies partagées de 3 mètres de largeur, seront aménagées pour permettre un accès temporaire aux habitations intermédiaires pour le déchargement, le déménagement et les véhicules de secours. L'usage principal sera le cheminement piéton.

Aux deux extrémités du site (Nord-Est et Sud-Ouest), deux parkings publics de surface permettront de répondre au besoin de stationnement de l'opération (compléments au stationnement résidentiel, stationnements nécessaires aux commerces et équipements...). Ils seront connectés aux voiries existantes et intégrés au paysage avec une forte densité végétale.

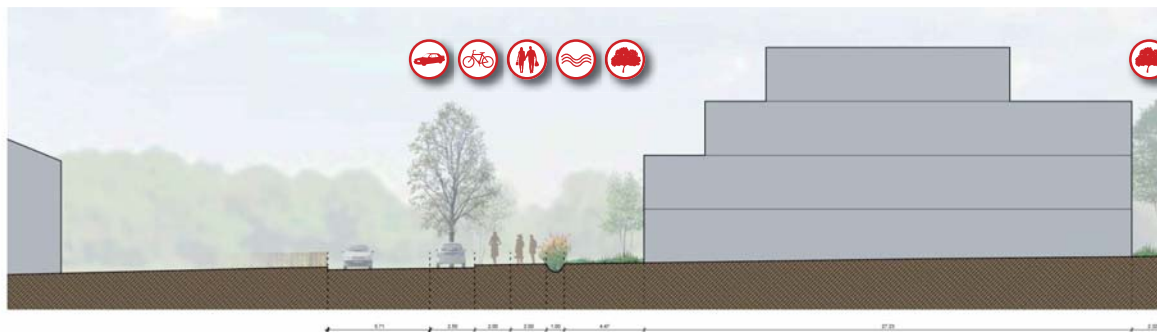
Les espaces publics seront maillés, liés les uns aux autres et connectés aux espaces privés et semi-privés. Ils déclineraient une diversité de lieux et d'ambiances et permettront une richesse d'usages et de temps collectifs (déplacements, rencontres, échanges, jeux, repos, loisirs, sport...).

### III.2. Paysage et ambiances

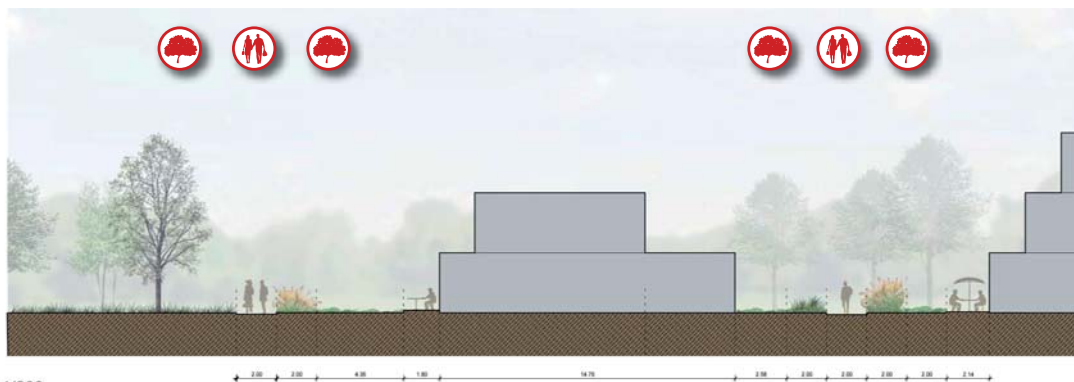
Les caractéristiques du site et l'approche environnementale affirmée dans ce projet orienteront fortement l'image du futur quartier. Les choix d'aménagement permettront de développer un quartier à forte densité végétale et en interaction étroite avec son environnement proche. Il sera support et promoteur de nouvelles pratiques urbaines.

principes de composition et de liaisons entre les quartiers et à l'intérieur des Rigoles

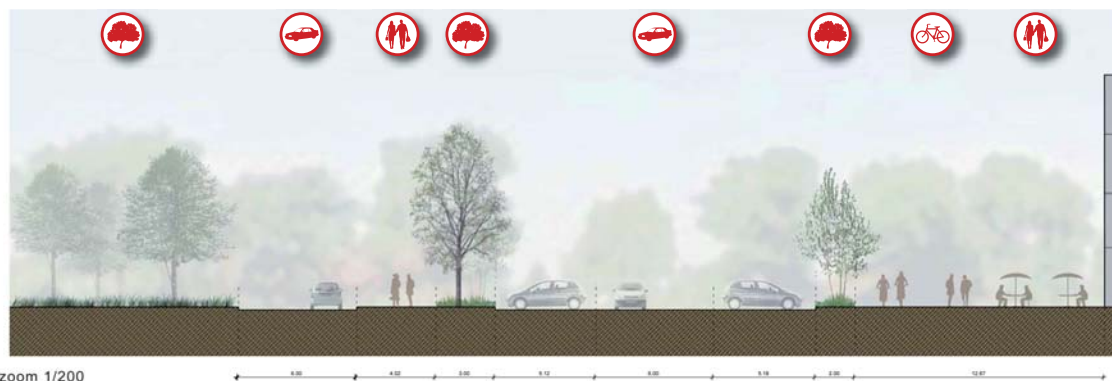




Coupe AA zoom 1/200



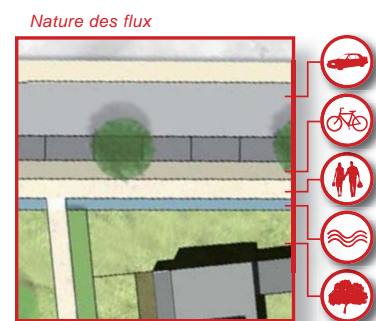
Coupe BB zoom 1/200



Coupe CC zoom 1/200



coupes de principe





## III.3. Synthèse des objectifs poursuivis

**Généralités :**

- s'inscrire dans une démarche environnementale forte.
- assurer une diversité et une qualité d'usages et d'ambiances.
- Renforcer le pôle d'équipements publics

**Usages :**

- créer un second pôle urbain fédérateur à l'échelle de la commune.
- favoriser la vie sociale et collective à l'intérieur du quartier.
- favoriser les accroches de l'opération aux quartiers environnants et assurer des continuités de liaisonnement et de trame verte.
- limiter les circulations automobiles et valoriser les déplacements doux.
- répartir les parkings et stationnements au sein de l'opération et les adapter aux usages auxquels ils répondent.
- prendre en compte la diversité des usagers dans la conception des espaces : promeneurs, piétons, cyclistes, automobilistes...
- veiller à l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite.
- créer un espace vert central fédérateur à l'usage du public aisément accessible en tout point de l'opération.

**Equipement et entretien :**

- veiller à la gestion future et à l'entretien des espaces et équipements.
- faire appel à des revêtements de sol et des matériaux fonctionnels, locaux, durables et facile à entretenir.
- proposer un mobilier urbain fonctionnel dans ses emplacements, qualitatif, sobre et intégré (dispositifs d'éclairage, arceaux vélos, poubelles, bornes, plots, bancs...).
- mener une réflexion sur l'éclairage nocturne de la zone, prenant en compte notamment la question de la sécurité des usagers, des ambiances résultantes, des économies d'énergie, de la gestion et de l'entretien.

vues du site

références indicatives - aménagements de voiries

Ruisseau des Convers



Ripisylve du ruisseau



valorisation de la trame verte et bleue existante



limiter les surfaces imperméables



gérer les eaux pluviales de manière alternative



aménager des noues et des fossés



**Paysage :**

- s'inscrire dans le paysage local ; tirer profit de la trame paysagère et de la géographie du site (topographie, hydrographie, trame verte, exposition au soleil et aux vents...).
- intégrer à la trame urbaine, une trame bleue paysagée permettant de gérer les eaux de pluie et d'enrichir la biodiversité.
- établir un dialogue avec les espaces publics périphériques.
- intégrer les stationnements en veillant à la minimisation de leurs impacts.
- étudier un plan de paysagement d'ensemble intégrant espaces publics et espaces privés en développant une même logique d'aménagement.
- travailler des gradations urbaines de la route des Rigoles au lit du ruisseau des Convers et la transition des espaces bâtis aux espaces non bâtis.
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de la pleine terre, le recours à des revêtements poreux et à des aménagements spécifiques.
- libérer les vues.
- assurer un équilibre végétal / minéral adapté au site.
- conserver les arbres existants dans la mesure du possible.
- faire appel à des essences végétales endémiques afin de favoriser leur intégration visuelle, la qualité environnementale et les continuités biologiques avec les milieux proches.
- varier les essences végétales en fonction des lieux, des usages et des ambiances recherchées ; mener une réflexion sur les saisonnalités.

références indicatives - parc urbain



valoriser la trame bleue



s'inscrire dans le paysage local



aménager des espaces de rétention et d'infiltration pour les eaux de pluie

créer une diversité d'ambiances



prendre en compte les cycles et les piétons



paysager l'espace



permettre des usages multiples

limiter les surfaces imperméables



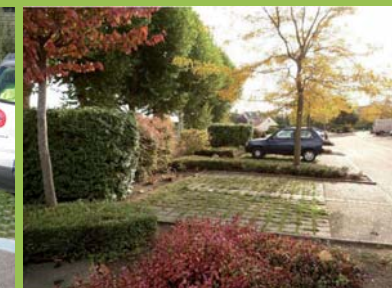




potagers et jardins partagés



espaces de jeux et convivialité

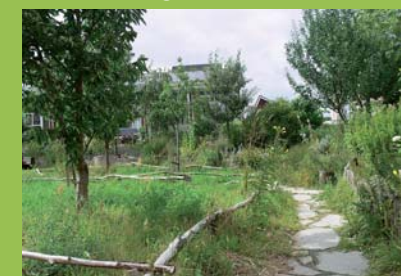


parcs de stationnement paysagers

revêtements poreux et infiltration de l'eau



vergers urbains



gestion différenciée des espaces verts



## **IV. Prescriptions relatives aux lots privatifs d'habitat intermédiaire**



## IV.1. Implantation et orientation des bâtiments

## Objectifs

- garantir une certaine perméabilité des espaces, créer de la porosité et favoriser les traversées.
- ouvrir les vues vers l'intérieur du site, le parc et la rivière.
- établir un dialogue avec le tissu urbain environnant et créer de la diversité.
- créer, de par l'implantation du bâti, une gradation des espaces publics à privés et une qualité d'usages.
- tirer profit de l'ensoleillement et favoriser le bioclimatisme.
- minimiser les nuisances routières et automobiles.

**Règles du PLU** (*les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur*)

Art. 6 - implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans le secteur 1AUC2, les constructions doivent respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique est autorisée :

- en cas d'équipements publics et d'intérêt collectif
- en cas de stationnements souterrains
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite

Art. 7 - implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AUC2 : des implantations autres peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Art.8 - implantation sur une même propriété

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

principes de composition et d'implantations bâties



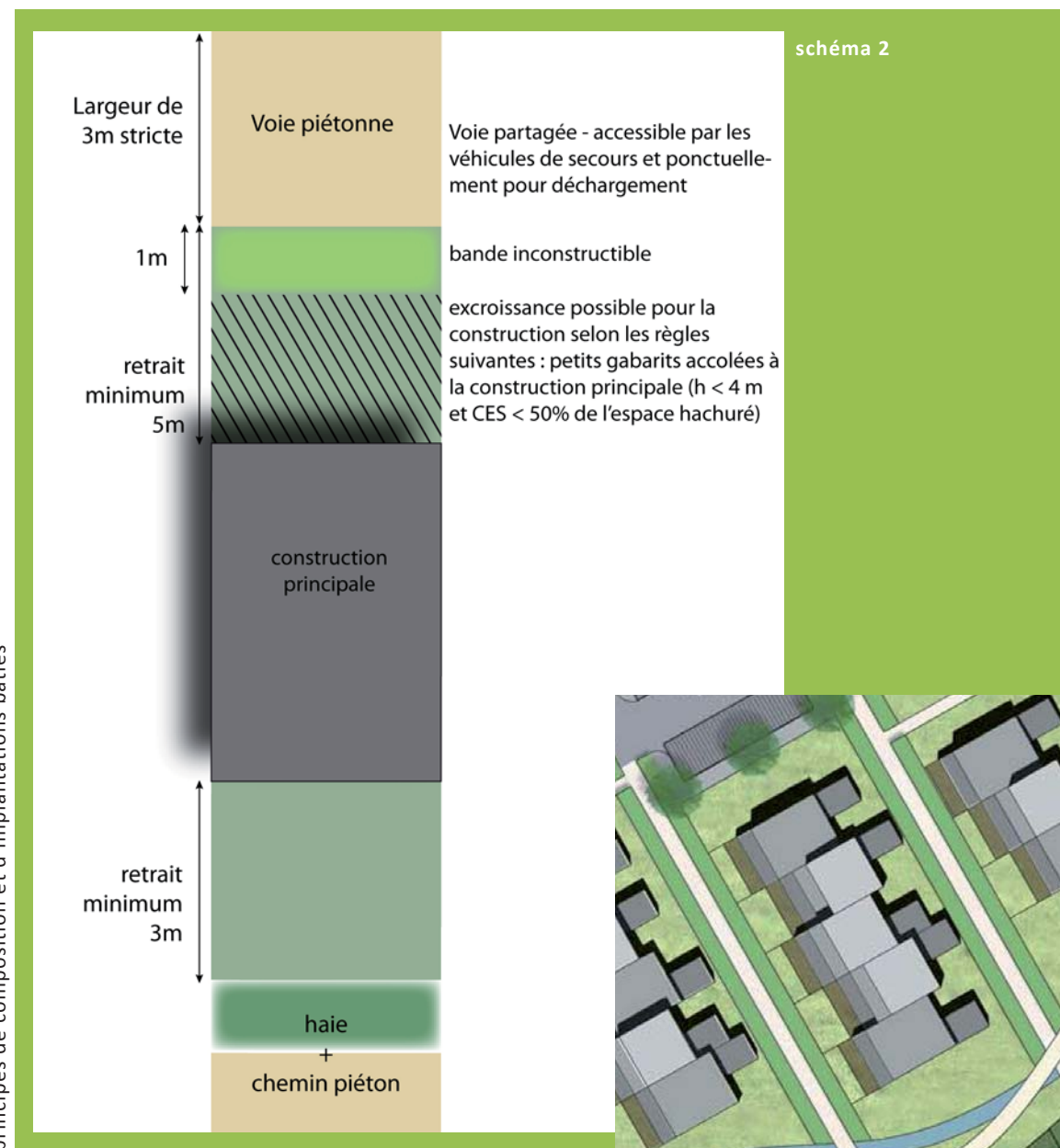
schéma 1

## Prescriptions spécifiques

- Les ensembles construits (groupement de plusieurs maisons) seront implantés perpendiculairement à la route des Rigoles afin de tirer profit de l'ensoleillement sud-ouest, de réduire le rapport des logements à la route et de garantir des vues et pénétrantes vers le parc public (*schéma 1 - page 18*).
- Les logements seront traversants. Ils profiteront d'une double orientation pour intégrer les principes du bioclimatisme.
- Des perméabilités sud-ouest / nord-est seront garanties grâce à un travail par petits ensembles bâtis (habitat groupé), par la préservation de percées et par l'aménagement de liaisons transversales secondaires (*schéma 1 - page 18*).
- Les ensembles bâtis seront disposés de telle manière à créer des «cours» en liaison directe avec la route des Rigoles et à l'intérieur desquelles pourront s'organiser la vie et les fonctions collectives (stationnement automobile notamment, stationnement des deux-roues motorisés...) (*schéma 1 - page 18*).
- Des décrochés seront étudiés dans les implantations de chacun des logements, des décalages en façades... afin de créer de la diversité dans les formes bâties et les espaces extérieurs privés (*schéma 1 - page 18*).
- Les distances à prendre en compte pour l'implantation des constructions principales par rapport aux voies internes sont les suivantes :
  - côté entrée de l'habitation (Nord-Est) : 5 mètres minimum.
  - côté jardin (Sud-Ouest) : 3 mètres minimum.

Des excroissances ponctuelles pourront être édifiées côté entrée de l'habitation (Nord-Est) en respectant une bande d'inconstructibilité de 1 mètre à compter du chemin d'accès et dans une limite de 4,5 mètres de hauteur et de 50 % de Coefficient d'Emprise au Sol dans l'espace considéré (*schéma 2*).

principes de composition et d'implantations bâties





## IV.2. Gabarits bâtis, volumétries

## Objectifs

- créer de la compacité, économiser l'espace et rompre avec l'image du quartier pavillonnaire.
- adapter et calibrer les gabarits et hauteurs à la destination du nouveau quartier (habitat individuel groupé).
- offrir une diversité de formes et traitements architecturaux et rompre avec des configurations trop monotones et répétitives.
- afficher une image contemporaine et qualitative.

**Règles du PLU** (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)

## Art. 10 - hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser, dans le secteur 1AUc2, 10 m soit R+2 ou R+1+C.

## Prescriptions spécifiques

- La hauteur bâtie sera répartie de la manière suivante : rez-de-chaussée + 2 étages ou rez-de-chaussée + 1 étage en introduisant des rythmes, des variations de hauteurs par ensemble bâti (schéma 3 page 20).
- De la diversité sera introduite dans les formes bâties en superposant et en imbriquant les cellules de logements, en travaillant en duplex... (schéma 4 - page 20)
- Le découpage fonctionnel du bâti, les superpositions de logements... pourront être lus au travers des volumes bâtis et grâce à l'introduction d'escaliers et coursives d'accès aux niveaux supérieurs.
- Des jeux de pleins et de vides seront introduits en façades.
- Les volumes supérieurs et leur rapport au ciel (couverture, jeux de toitures...) seront spécifiquement étudiés.
- Chacun des logements disposera d'espaces extérieurs (terrasses de plain-pied ou balcons, loggias, coursives...).
- Les angles et les pignons seront traités de manière qualitative.

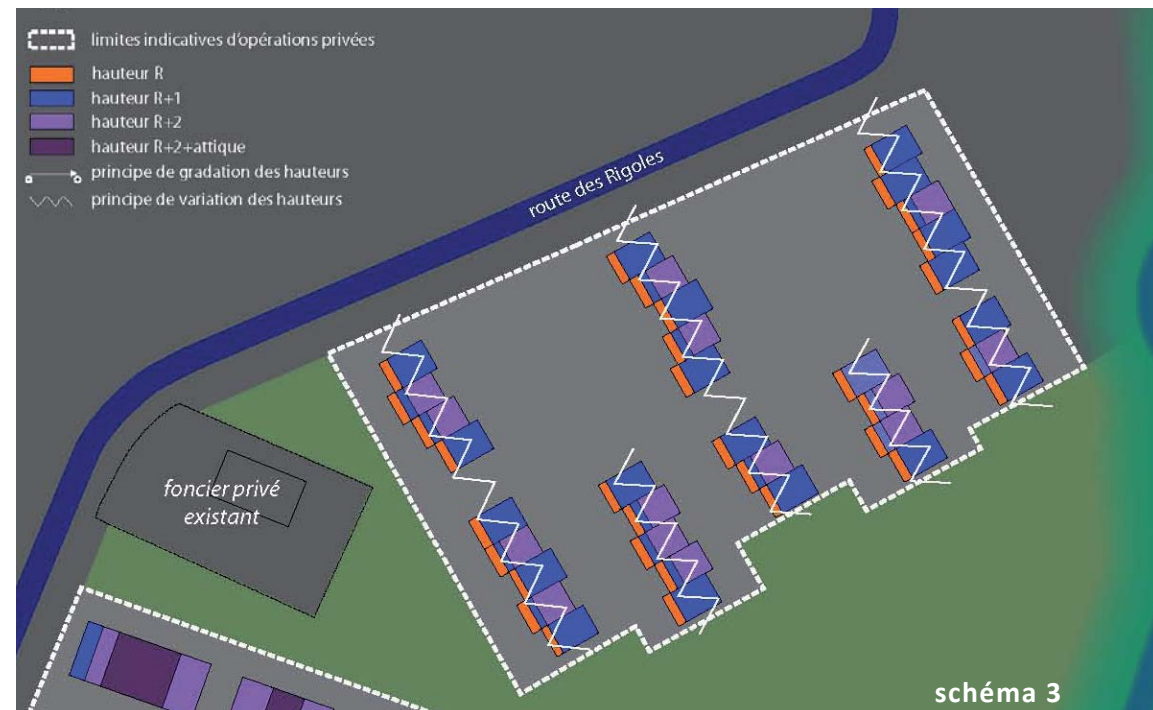


schéma 3

principes de gabarits bâtis

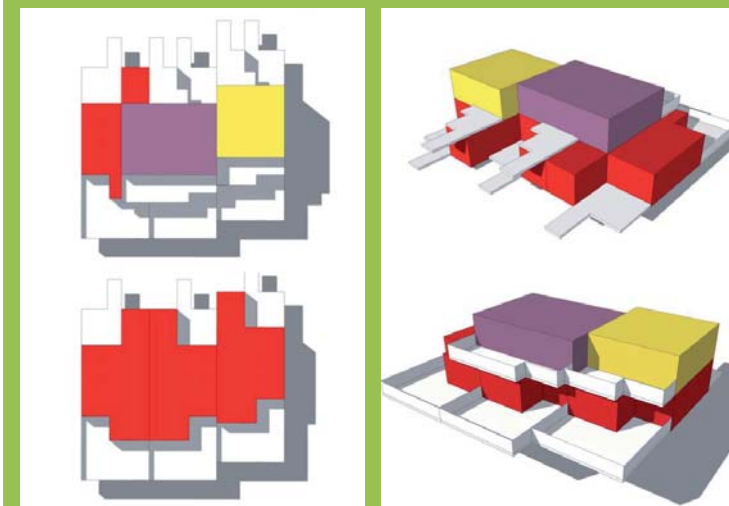


schéma 4 - principes de superposition et d'imbriquant des cellules de logements - en 3D

## IV.3. Traitements des façades et des toitures

## Objectifs

- tirer profit de l'ensoleillement et favoriser le bioclimatisme.
- afficher une image contemporaine et qualitative.
- animer et rythmer les façades.
- intégrer les éléments techniques en façades et en toitures.
- traiter les toitures comme la cinquième façade du bâtiment.

## Règles du PLU (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)

## Art. 11 - aspect extérieur

Les toitures-terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et dans la limite maximale de 30% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie. Les toitures-terrasses sont autorisées en totalité dans le cas de constructions enterrées ou semi-enterrées, notamment à usage de parc de stationnement ; dans ce cas, elles devront soit être aménagées en espaces verts, soit être destinées au stationnement. Les matériaux de couverture doivent être en tuile de teinte brun-rouge, en ardoise de teinte gris clair, ou d'aspect similaire. Ces dispositions ne concernent pas les toitures-terrasses. Pour les toitures à pan, la pente doit être comprise entre 30 % et 50 %, dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2. (...)

## Prescriptions spécifiques

- Dans leur traitement, les façades sud-ouest et nord-est se différencieront et intégreront les principes de bioclimatisme.
- Le positionnement des pièces de vie des logements, des ouvertures, terrasses et balcons sera privilégié côté sud-ouest.
- L'ensemble des façades bénéficieront d'un même traitement qualitatif.
- Le découpage fonctionnel du bâti, les superpositions de logements... pourront être lus au travers des traitements de façades et grâce à l'introduction d'escaliers et coursives d'accès aux niveaux supérieurs.
- Des rythmes et variations seront apportés avec des traitements de façades appropriés, des matériaux et/ou des couleurs diversifiés.
- Des masques, des dispositifs occultants (volets, persiennes, brise-soleil...), seront introduits en façades ; les garde-corps et les coursives seront traités qualitativement, afin d'animer les façades et de gérer les espaces d'intimité extérieurs (balcons, loggias).
- Les éléments techniques de toitures (antennes, dispositifs de production énergétique et de confort thermique...) seront intégrés dans les volumes bâtis.
- Les toitures-terrasses seront végétalisées dès lors qu'elles sont sans usage particulier (terrasses accessibles depuis un logement).



références indicatives - typologies d'habitat intermédiaire

volumes

habitat groupé

Lyon - BBC architectes / Laurent Boggio

diversité

superpositions

Beauzelle - Almudever

étagements

pleins / vides



## IV.4. Traitement des espaces extérieurs collectifs

## Objectifs

- s'inscrire dans le paysage local.
- établir un dialogue avec les espaces publics périphériques.
- privilégier les déplacements piétons en adaptant les espaces libres à l'ensemble des usagers.
- garantir des usages collectifs et partagés en coeur d'opération.
- garantir une certaine perméabilité des espaces, créer de la porosité et favoriser les traversées.
- ouvrir les vues vers l'intérieur du site, le parc et la rivière.
- assurer un équilibre végétal / minéral et une diversité d'ambiances.
- paysager et intégrer les espaces de stationnements.
- favoriser une approche environnementale forte dans la conception des espaces, dans leur gestion et entretien futurs.

**Règles du PLU (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)**

Art. 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les caractéristiques des espaces aménagés devront être en rapport avec la nature, l'importance de l'opération projetée et le caractère des lieux environnants. Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux, ...) sur au moins 5% de sa surface hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à ce qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

En tout état de cause, les aires de stationnement aériennes doivent être réalisées en matériaux perméables ou couvertes et végétalisées en toiture.

références indicatives - traitement de l'avant de l'habitation



Amiens - Arval

traiter un seuil devant la maison



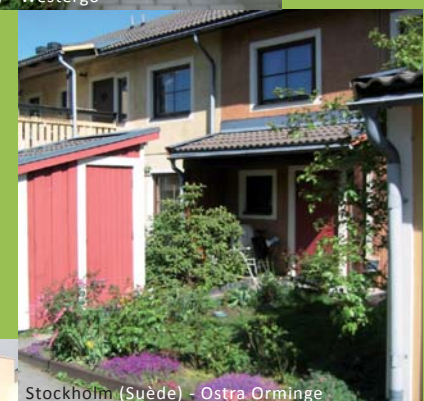
Zoetermeer (Holl.) - Westergo



offrir un espace intermédiaire

Drumettaz - 73

ouvrir l'espace



Stockholm (Suède) - Ostra Orminge



Amsterdam (Holl.) - Nieuw Sloten



Montpellier - Blue Tango

## Prescriptions spécifiques

- Les espaces collectifs seront visuellement ouverts sur le parc public.
- Des liaisons piétonnes traversantes d'usage public seront notamment aménagées en direction du parc public. Celles-ci seront aménagées de telle manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Des haies vives seront plantées au contact des jardins privatifs d'arrière d'habitation (Nord-Est) pour leur garantir une intimité (*schéma 5*).
- Des percées et cheminements secondaires transversaux, maillant l'ensemble de l'opération seront aménagés afin de préserver les perméabilités sud-ouest / nord-est, parallèle à la rue des Rigoles.
- Des cours seront aménagées en liaison directe avec le route des Rigoles. Elles permettront d'organiser la vie et les fonctions collectives (stationnement automobile notamment, stationnements deux-roues motorisés...).
- Les places de stationnement seront regroupées de manière à optimiser l'espace et les surfaces de voiries nécessaires à leur desserte. Celles-ci seront couvertes et végétalisées.
- Les espaces libres seront paysagés et végétalisés sauf contraintes techniques, d'accès et de stationnement, en adéquation avec le projet architectural développé et les options urbaines retenues.
- Il sera fait appel à des essences végétales endémiques afin de favoriser leur intégration visuelle, la qualité environnementale et les continuités biologiques avec les milieux proches.
- Des essences végétales variées seront plantées en fonction des lieux, des usages et des ambiances recherchées.
- On limitera les jeux de nivellement afin de rendre les espaces extérieurs accessibles au plus grand nombre, notamment aux personnes à mobilité réduite.
- L'infiltration des eaux pluviales sera favorisée par l'usage de la pleine terre, le recours à des revêtements poreux et à des aménagements spécifiques.

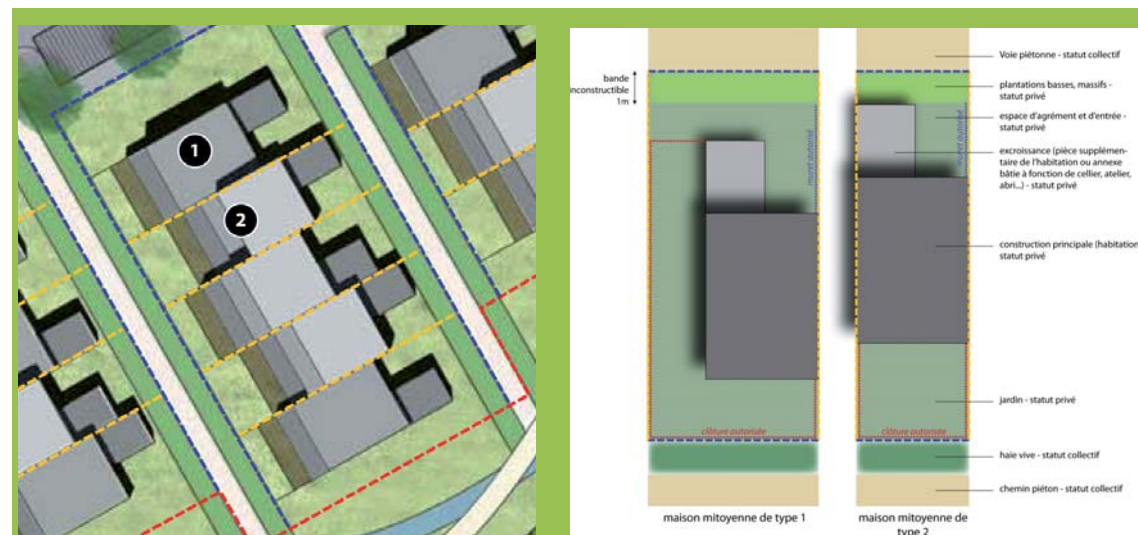


schéma 5 - statut des limites et aménagement des espaces libres

références indicatives - cheminements piétonniers





## IV.5. Traitement des jardins privatifs

## Objectifs

- s'inscrire dans le paysage local.
- établir un dialogue avec les espaces publics et collectifs périphériques.
- favoriser la végétalisation des parcelles en garantissant une certaine perméabilité.
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur chacune des parcelles.
- traiter les jardins et leurs limites de manière distincte selon l'avant et l'arrière de l'habitation.
- limiter l'impact visuel des clôtures et des éléments techniques.

**Règles du PLU (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)**

## Art. 11 - aspect extérieur

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux. En secteur 1AUc2, les clôtures seront composées d'un grillage à maille grossière ou d'un dispositif à claire voie, de type ganivelles, poteau de bois. Elles seront de couleur sombre et d'une hauteur maximale de 1,60m. Elles seront scellées directement dans le sol, sans mur bahut.

## Art. 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les caractéristiques des espaces aménagés devront être en rapport avec la nature, l'importance de l'opération projetée et le caractère des lieux environnants. Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5% de sa surface hors voirie et stationnement,
- aménagé en espaces verts et plantés sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

références indicatives - clôtures des jardins privatifs

Blanquefort - A. Chemetoff



intégrer les clôtures



Grenoble - Floo architectes

garantir l'intimité



Langouët - B. Menguy, G. Le Garzic

assurer l'harmonie



Beauzelle - Almudever Fabrique d'Architecture

## Prescriptions spécifiques

- A l'avant de l'habitation (façade nord-est) : il sera aménagé des espaces verts ouverts ou semi-ouverts, privilégiant une végétation rase et peu dense afin de traiter un espace de seuil. Les clôtures et les portillons sur le chemin d'accès y sont proscrits. Sont autorisés les murets sur les limites latérales à condition que ceux-ci soient implantés à 1 mètre strict du chemin piétonnier d'accès et que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres dans une bande de 1,5 mètres mesurée au nu de la façade principale du logement et 1,2 mètres dans l'espace restant (*schémas 5 et 6*). Les éléments techniques (boîtiers) seront intégrés dans le volume des constructions ou dans un élément d'architecture approprié.
- A l'arrière de l'habitation (façade sud-ouest) : on offrira une latitude d'aménagement des jardins et terrasses, tout en veillant à l'homogénéité d'ensemble. On optera, si nécessaire, pour des clôtures en matériaux bruts (acier, bois) de teinte naturelle. L'emploi de matières synthétiques tels que plastiques est proscrit. Les clôtures devront être étudiées à l'échelle de l'ensemble de l'opération dans un souci d'intégration paysagère.
- On fera appel à des essences végétales endémiques afin de favoriser leur intégration visuelle, la qualité environnementale et les continuités biologiques avec les milieux proches.
- On favorisera l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de la pleine terre, le recours à des revêtements poreux et à des aménagements spécifiques.

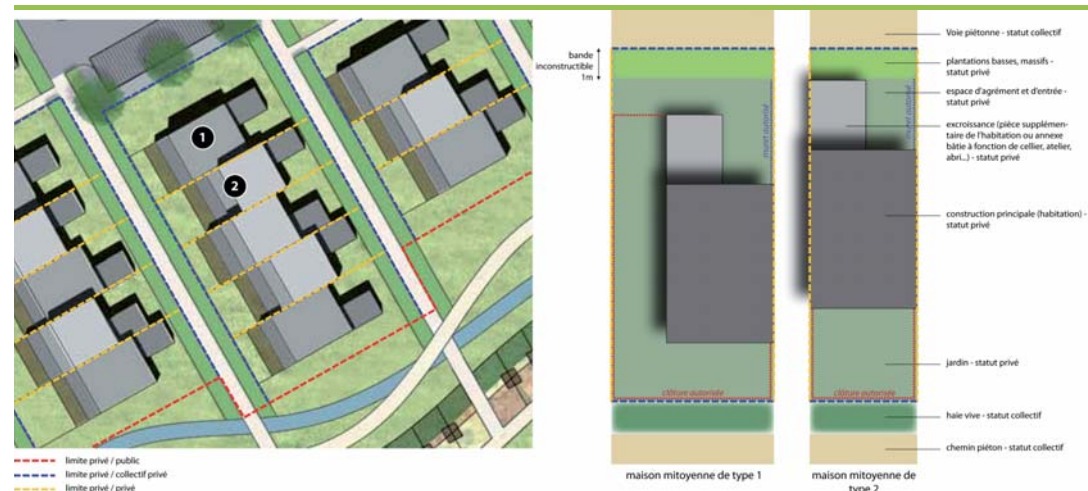


schéma 5 - statut des limites et aménagement des espaces libres - Gestion des clotures

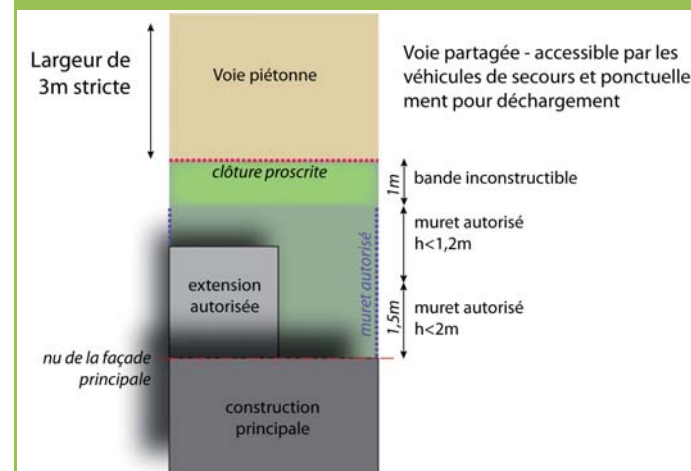


schéma 6 - implantation des murets en limites latérales



Blanquefort - A. Chemetoff



## IV.6. Usages et programme

## Objectifs

- respecter le programme et les ambitions du PLU.
- assurer la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.
- encourager les pratiques collectives au sein de l'opération.
- assurer une qualité d'usage à l'intérieur des logements.
- permettre le stationnement de tous les véhicules.
- intégrer les locaux et ouvrages techniques de manière discrète et fonctionnelle.
- atteindre des objectifs environnementaux.

**Règles du PLU (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)**

## Art. 12 - stationnement des véhicules

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2 : 2 places par logement dont 1,5 couverte.
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements,

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat :

- dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2 : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2 : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Concernant le stationnement des vélos, les places exigées seront au moins égale à 1,8 m<sup>2</sup>. Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux :

- un local spécifique, fermé et facile d'accès, comprenant 2 places / 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Art. 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement aériennes doivent être réalisées en matériaux perméables ou couvertes et végétalisées en toiture.

mutualiser les stationnements



proposer des locaux collectifs protégés et sécurisés



intégrer les locaux de collecte des déchets



garer, stocker, protéger les vélos, remorques et poussettes d'enfants



références indicatives - traitement des cours collectives

## Prescriptions spécifiques

## Logements :

- Le projet développé s'inscrira dans une démarche environnementale affirmée (performance énergétique, production d'énergies renouvelables, matériaux durables et locaux...).
- Les logements seront traversants. Ils profiteront d'une double orientation pour intégrer les principes du bioclimatisme.
- Chaque logement disposera d'un espace de cellier, ainsi qu'un espace dédié au stationnement des vélos facilement accessible.
- Un espace spécifique destiné au tri des déchets sera prévu dans chacun des logements.
- Chacun des logements disposera d'espaces extérieurs (terrasses de plain-pied ou balcons, loggias, coursives...).

## Espaces et locaux collectifs

- Des «cours» en liaison directe avec le route des Rigoles permettront d'organiser la vie et les fonctions collectives (stationnement automobile notamment, stationnement des deux-roues motorisés...).
- Des voies piétonnes internes assureront la desserte des logements et leur offriront un prolongement extérieur. Elle seront de 3 m de large permettant ponctuellement aux automobiles de venir décharger et de reculer jusqu'aux aires de stationnement.

## Stationnement :

- On économisera l'espace en regroupant l'espace dédié au stationnement automobile en entrée de zone.
- L'accès aux parkings se fera depuis la route des Rigoles.
- Les places de stationnement automobile seront couvertes et végétalisées.
- Les places de stationnement vélo seront regroupées dans un local obligatoire-ment situé en rez de chaussée des immeubles.
- Un espace dédié, clôt et couvert, pourra être aménagé pour les deux-roues motorisés.

## Gestion des déchets :

- la collecte et le tri des déchets (y compris ménagers) seront assurés en conteneurs enterrés, localisés sur l'espace public (emplacements à étudier par la collectivité).
- on étudiera la possibilité d'installation d'un point de compostage collectif au sein de l'opération.



## **V. Prescriptions relatives aux lots privatifs d'habitat collectif**

## V.1. Implantation et orientation des bâtiments

## Objectifs

- garantir une certaine perméabilité des espaces, créer de la porosité et favoriser les traversées.
- ouvrir les vues vers l'intérieur du site, le parc et la rivière.
- établir un dialogue avec le tissu urbain environnant et créer de la diversité.
- assurer, de par l'implantation du bâti, la tranquillité des espaces privés et la structuration des espaces publics autour d'un nouveau pôle de vie.
- tirer profit de l'ensoleillement et favoriser le bioclimatisme.
- minimiser les nuisances routières et automobiles.

**Règles du PLU (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)**

Art. 6 - implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans le secteur 1AUC1, les constructions doivent respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf sur la future place publique de la route du Parmelan où l'alignement est obligatoire (conformément à l'Orientation d'Aménagement n°1 «Les Rigoles»).

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique est autorisée :

- en cas d'équipements publics et d'intérêt collectif
- en cas de stationnements souterrains
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite

Art. 7 - implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être à 3 m stricte dans le secteur 1AUC1.

Art.8 - implantation sur une même propriété

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

principes de composition et d'implantations bâties

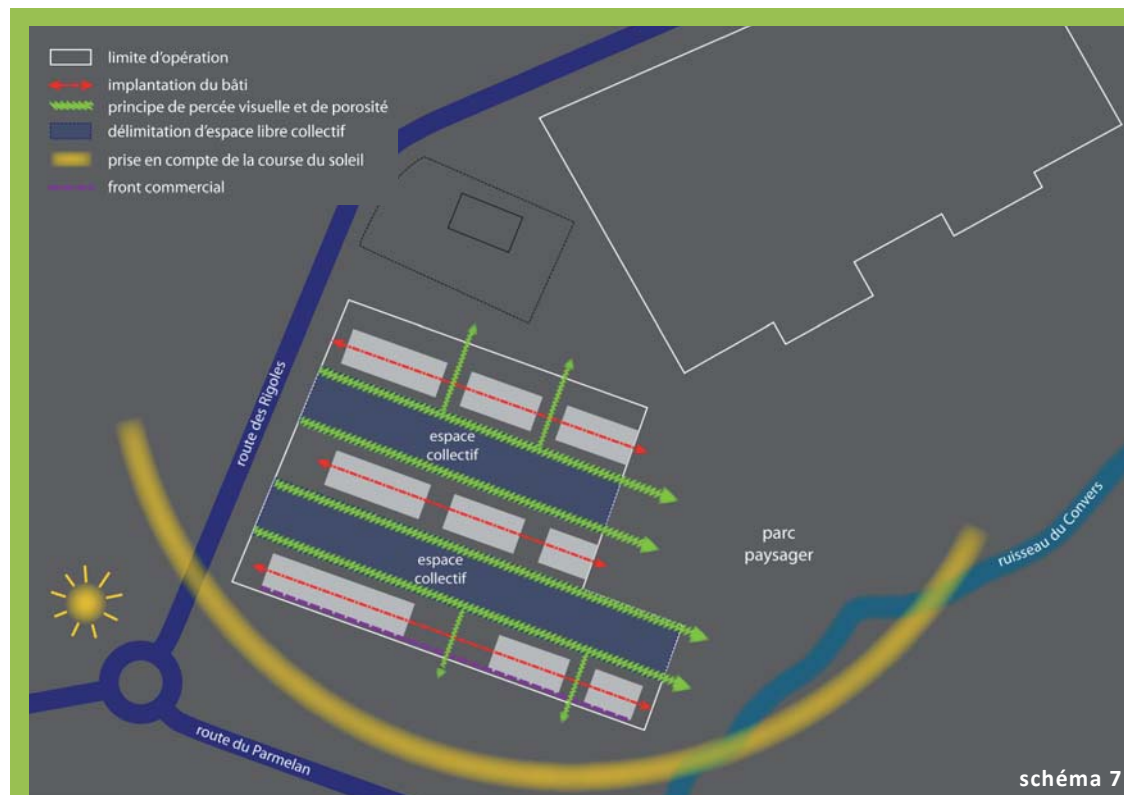
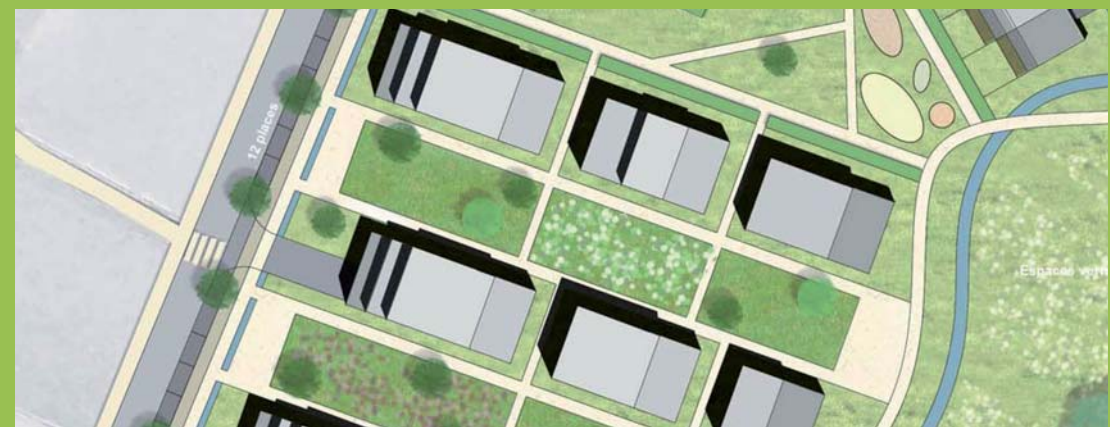


schéma 7





## Prescriptions spécifiques

- Les constructions seront implantées perpendiculairement à la route des Rigoles selon un concept d'îlots ouverts, afin de tirer profit de l'ensoleillement sud-ouest, de réduire le rapport des logements à la route et de garantir des vues et liaisons vers le parc public (*schéma 7*).
- Un maximum de logements seront traversants, profitant d'une double orientation et intégrant les principes du bioclimatisme.
- Des perméabilités sud-ouest / nord-est, parallèle à la rue des Rigoles, seront garantiers en travaillant par petits ensembles bâtis (plots), en préservant des percées et en aménageant des liaisons transversales secondaires (*schéma 7*).
- Les bâtiments seront disposés de telle manière à créer des coeurs d'îlots assurant une connexion entre la route des Rigoles et le parc public, et à l'intérieur desquels peuvent prendre place des jardins et s'organiser la vie collective.
- Les bâtiments collectifs seront disposés en retrait de 5 m minimum de l'emprise publique de la route des Rigoles (comprenant voie cyclable, voie piétonne et noue)
- Les bâtiments collectifs seront implantés à l'alignement de l'espace public (parvis commercial) le long de la route du Parmelan. Dans tous les autres cas, un recul de 3 m minimum s'applique par rapport aux voies privées de manière à végétaliser les pieds d'immeubles.
- Un linéaire commercial est défini sur la façade sud de l'opération, en lien avec un espace public dimensionné en conséquence - Parvis commercial de la route du Parmelan.

références indicatives - concept d'îlots ouverts et traversants



Angers - JP Logerais

traverser

profiter du soleil

ouvrir les vues



Souffelweyersheim - Daufresne Le Garrec &amp; associés

Londres BedZed - Bill Dunster



Romainville - Reichen &amp; Robert

habiter collectivement les espaces libres



Montargis - M. Ferranet, F. Mercier

créer des transitions, des espaces intermédiaires



Rennes - Atelier du Pont



La Motte-Servolex - Patriarche &amp; Co

## V.2. Gabarits bâtis, volumétries

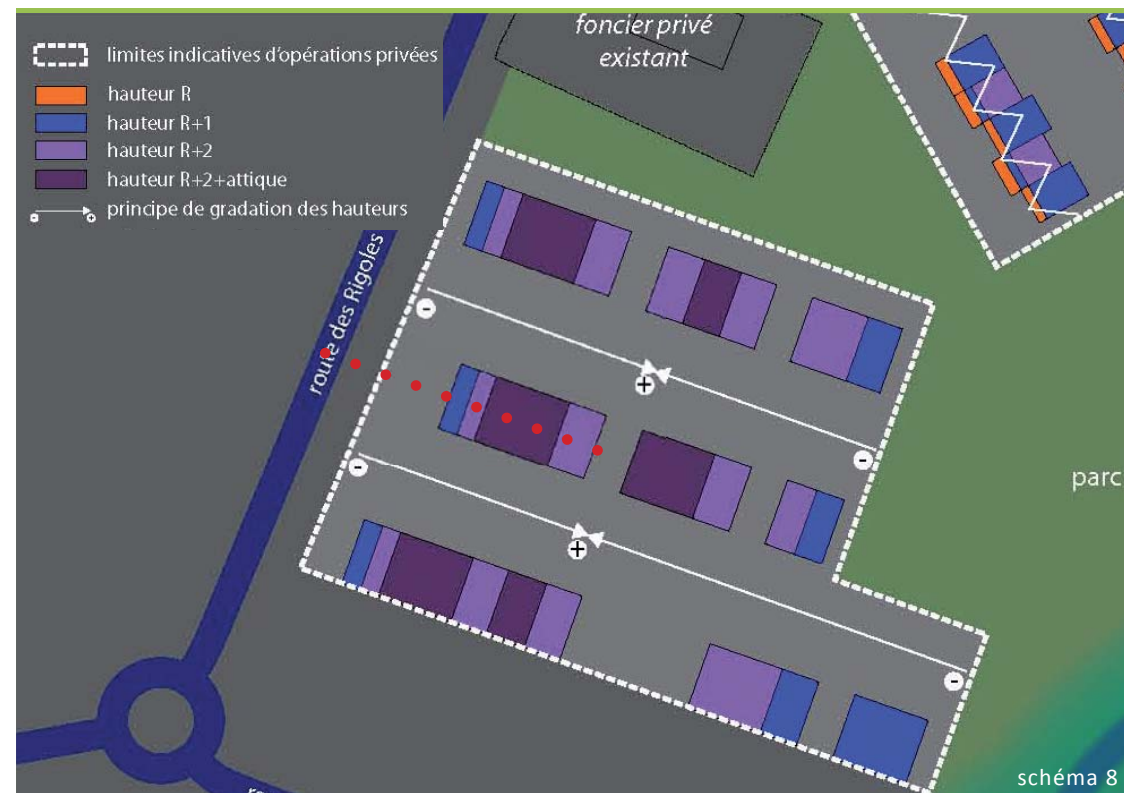
## Objectifs

- créer une nouvelle polarité urbaine, présentant une densité supérieure au tissu environnant.
- adapter et calibrer les gabarits et hauteurs à la destination du nouveau quartier (habitat collectif).
- offrir une diversité de formes et traitements architecturaux et rompre avec des configurations trop monolithiques.
- souligner les usages et affirmer notamment la présence des commerces.
- afficher une image contemporaine et qualitative.

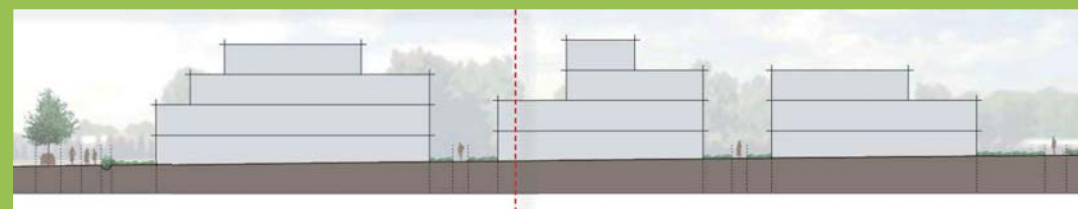
**Règles du PLU** (*les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur*)

## Art. 10 - hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser, dans le secteur 1AUc1, 14 m soit R+2+attique.



principes de gabarits bâtis



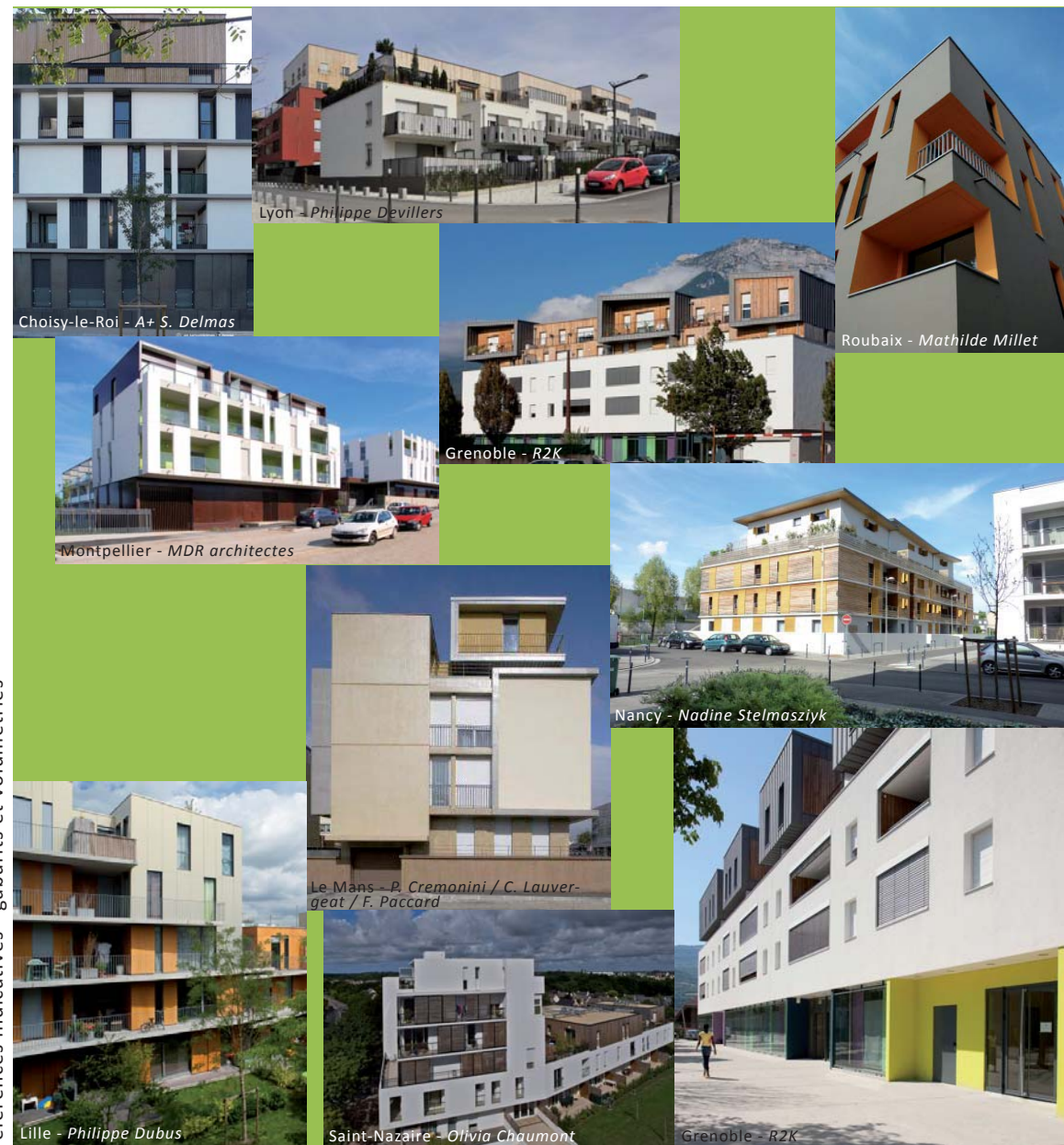
..... coupe de principe sur les immeubles collectifs



## Prescriptions spécifiques

- Le découpage fonctionnel du bâti pourra être lu au travers des volumes bâtis.
- Un soubassement sera créé en rez-de-chaussée afin d'accueillir, outre les logements, les commerces, services et locaux communs. Il sera traité de manière spécifique.
- Les étages supérieurs seront traités en attiques afin de «chapeauter» le bâti. Les volumes supérieurs et leur rapport au ciel (couverture, jeux de toitures...) seront étudiés spécifiquement.
- La hauteur bâtie sera répartie de la manière suivante : soubassement + 2 étages courants maximum + attique(s), en respectant une notion de gradation bâtie (*schéma 8*).
- Un jeu de pleins et de vides sera assuré en façades.
- Chacun des logements disposera d'espaces extérieurs (terrasses, balcons, loggias, coursives...). Ceux-ci seront répartis sur chacune des façades.
- Les angles et les pignons seront traités de manière qualitative.

références indicatives - gabarits et volumétries



### V.3. Traitements des façades et des toitures

#### Objectifs

- tirer profit de l'ensoleillement et favoriser le bioclimatisme.
- afficher une image contemporaine et qualitative.
- animer et rythmer les façades.
- intégrer les éléments techniques en façades et en toitures.
- traiter les toitures comme la cinquième façade du bâtiment.

**Règles du PLU (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)**

#### Art. 11 - aspect extérieur

Les toitures-terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et dans la limite maximale de 30% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie. Les toitures terrasses sont autorisées en totalité dans le cas de constructions enterrées ou semi - enterrées, notamment à usage de parc de stationnement ; dans ce cas, elles devront soit être aménagées en espaces verts, soit être destinées au stationnement. Les matériaux de couverture doivent être en tuile de teinte brun - rouge, en ardoise de teinte gris clair, ou d'aspect similaire. Ces dispositions ne concernent pas les toitures terrasses. Pour les toitures à pan, la pente doit être comprise entre 30 % et 50 %, dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2. (...)

#### Prescriptions spécifiques

- Un traitement qualitatif et homogène de l'ensemble des façades, y compris des pignons sera assuré.
- Le découpage fonctionnel du bâti pourra être lu au travers des traitements de façades.
- Des rythmes et variations seront apportés avec des traitements de façades appropriés, des matériaux et/ou des couleurs diversifiés.
- Les façades sud-ouest et nord-est seront différenciées dans leur traitement afin d'intégrer des principes de bioclimatisme dans l'architecture.
- Les pièces de vie des logements seront localisées et privilégiées côté sud-ouest.
- Des masques, des dispositifs occultants (volets, persiennes, brise-soleil...), seront introduits ; les garde-corps et les coursives feront l'objet de traitements particuliers..., afin d'animer les façades et de gérer les espaces d'intimité extérieurs (balcons, loggias, terrasses, celliers et séchoirs extérieurs...).
- Les éléments techniques seront intégrés en toitures (antennes, dispositifs de production énergétique et de confort thermique, cages d'ascenseurs...) dans les volumes bâtis.
- Les toitures terrasses seront végétalisées dès lors qu'elles sont sans usage particulier.

références indicatives - traitements de façades et de toitures





# PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS PRIVATIFS D'HABITAT COLLECTIF

## V.4. Traitement des espaces extérieurs collectifs

### Objectifs

- s'inscrire dans le paysage local.
- établir un dialogue avec les espaces publics périphériques.
- garantir des usages collectifs et partagés en coeur d'opération.
- garantir une certaine perméabilité des espaces, créer de la porosité et favoriser les traversées.
- privilégier les déplacements piétons en adaptant les espaces libres à l'ensemble des usagers.
- ouvrir les vues vers l'intérieur du site, le parc et la rivière.
- assurer un équilibre végétal / minéral et une diversité d'ambiances.
- favoriser une approche environnementale forte dans la conception des espaces, dans leur gestion et entretien futurs.

**Règles du PLU (les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)**

#### Art. 11 - Aspect extérieur

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux. En secteur 1AUc1, les clôtures seront composées d'une grille en serrurerie, ajourée à barreaudage vertical fini par une lisse horizontale. Elles seront de couleur sombre et d'une hauteur maximale de 1,40 m. Elles seront scellées sur un mur bahut de couleur gris ciment, d'une hauteur maximale de 0,20 m. La hauteur de ce mur bahut devra être ajustée pour permettre de gérer le plus harmonieusement possible les différences de niveaux. Toutefois, la mise en place de ces clôtures n'est pas rendue obligatoire au droit des commerces ou de tout autre établissement susceptible d'accueillir du public.

#### Art. 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les caractéristiques des espaces aménagés devront être en rapport avec la nature, l'importance de l'opération projetée et le caractère des lieux environnants. Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5% de sa surface hors voirie et stationnement,
- aménagé en espaces verts et plantés sur la totalité des espaces libres non

références indicatives - espaces végétalisés : jardins sur dalles et pieds d'immeubles



Lille - Philippe Dubus



Aix-les-Bains - Patriarche & Co



Lille - Philippe Dubus



Castelnau-le-Lez - Blue Tango



Romainville - Reichen & Robert



Lyon - Patriarche & Co



affectés,  
- planté sur les aires de stationnement de surface.

### Prescriptions spécifiques

- La perméabilité sera garantie en créant des espaces collectifs visuellement ouverts sur le parc public, ainsi qu'en aménageant des liaisons piétonnes traversantes d'usage public.
- Des perméabilités sud-ouest / nord-est seront assurées en aménageant des percées et cheminements secondaires transversaux, maillant l'ensemble de l'opération.
- Des espaces de jardins, de pose, jeux, loisirs et rencontres... seront aménagés en coeurs d'îlots de telle manière à encourager les pratiques collectives.
- les espaces libres (coeurs d'îlots et retraits sur espace public) seront paysagés et végétalisés sauf contraintes techniques et d'accès, en adéquation avec le projet architectural développé et les options urbaines retenues.
- Il sera fait appel à des essences végétales endémiques afin de favoriser leur intégration visuelle, la qualité environnementale et les continuités biologiques avec les milieux proches.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible.
- Les essences végétales seront diversifiées en fonction des lieux, des usages et des ambiances recherchées.
- Les jeux de nivellement seront limités et les espaces extérieurs accessibles au plus grand nombre, notamment aux personnes à mobilité réduite.
- On favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles par l'usage de la pleine terre, le recours à des revêtements poreux et à des aménagements spécifiques.
- Le stationnement sera assuré en souterrain exclusivement afin de libérer les coeurs d'îlots. Les emplacements boxés sont interdits.
- Un cellier et un cave seront fourni pour chaque logement
- si celles-ci sont nécessaires, on privilégiera des clôtures ajourées, à barreaudage simple et laissant filtrer les vues.
- les rez de chaussée habités seront surélevés de manière à générer des espaces extérieurs privés (terrasses en rez-de-chaussée)

références indicatives - palette végétale, essences locales





## V.5. Usages et programme

## Objectifs

- respecter le programme et les ambitions du PLU.
- assurer la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.
- faciliter les usages commerciaux en pieds des immeubles les plus au Sud.
- générer de la vie urbaine et de l'animation autour de la place commerciale.
- encourager les pratiques collectives au sein de l'opération.
- assurer une qualité d'usage à l'intérieur des immeubles et des logements.
- permettre le stationnement aisé, sécurisé et abrité de tous les véhicules.
- intégrer les locaux techniques de manière discrète et fonctionnelle.
- atteindre des objectifs environnementaux.

**Règles du PLU** *(les extraits ci-après sont des rappels ; ils ne dispensent pas de la lecture du PLU en vigueur)*

## Art. 12 - stationnement des véhicules

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2 : 2 places par logement dont 1,5 couverte.
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements,

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat :

- dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2 : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces :

- dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2 : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Concernant le stationnement des vélos, les places exigées seront au moins égale à 1,8 m<sup>2</sup>. Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux :

- un local spécifique, fermé et facile d'accès, comprenant 2 places / 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Prescriptions spécifiques

Logements :

références indicatives - espaces partagés et usages collectifs





# PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS PRIVATIFS D'HABITAT COLLECTIF

- le projet s'inscrira dans une démarche environnementale affirmée (performance énergétique, production d'énergies renouvelables, matériaux durables et locaux...).
- Chaque logement disposera d'un cellier et d'une cave sécurisés.
- On prévoira, dans chacun des logements, un espace spécifique destiné au tri des déchets.
- Chaque logement disposera d'espaces extérieurs privés (terrasses, balcons, loggias, coursives...).

## Espaces et locaux collectifs :

- Les espaces extérieurs seront aménagés de manière à favoriser les pratiques collectives : jardins, lieux de pose, de jeux, de loisirs et de rencontres...
- Une réflexion sera menée sur l'aménagement des halls, coursives, escaliers... de manière à favoriser l'échange et la vie collective.
- une réflexion pourra être menée sur l'aménagement de locaux collectifs mutualisés

## Stationnement :

- L'ensemble des places de stationnement requises pour les véhicules automobiles seront localisées en souterrain et en se limitant le plus possible à l'emprise des bâtiments. Les places de stationnement automobile boxées sont interdites.
- Les entrées de parking seront mutualisées dans un objectif d'économie d'espace et d'infrastructure.
- L'accès aux parkings souterrains sera assuré depuis la route des Rigoles
- Le stationnement des deux-roues non motorisés sera assuré en lieux clôtés, couverts, d'accès aisé, et équipés d'arceaux permettant leur accroche sécurisée par le cadre, ainsi que d'une alimentation électrique.
- A l'intérieur du local deux-roues, un espace supplémentaire, accessible et fonctionnel, dédié à l'entreposage des poussettes d'enfants et des remorques vélos sera prévu.

## Commerces :

- Des surfaces pour des commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles les plus au Sud de l'opération, ouverts sur la place publique et de plain-pied, seront aménagées.

## Gestion des déchets :

- Le tri des déchets devra être intégré dans l'aménagement des cuisines et des logements.
- L'installation d'un ou plusieurs points de compostage collectif pourra être étudiée.

références indicatives - rapport à l'espace public et espaces commerciaux



Angers - Coqueréaumont architectes



Rennes



Villefranche - AFAA / Philippe Audart



La Motte Servolex - Patriarche & Co