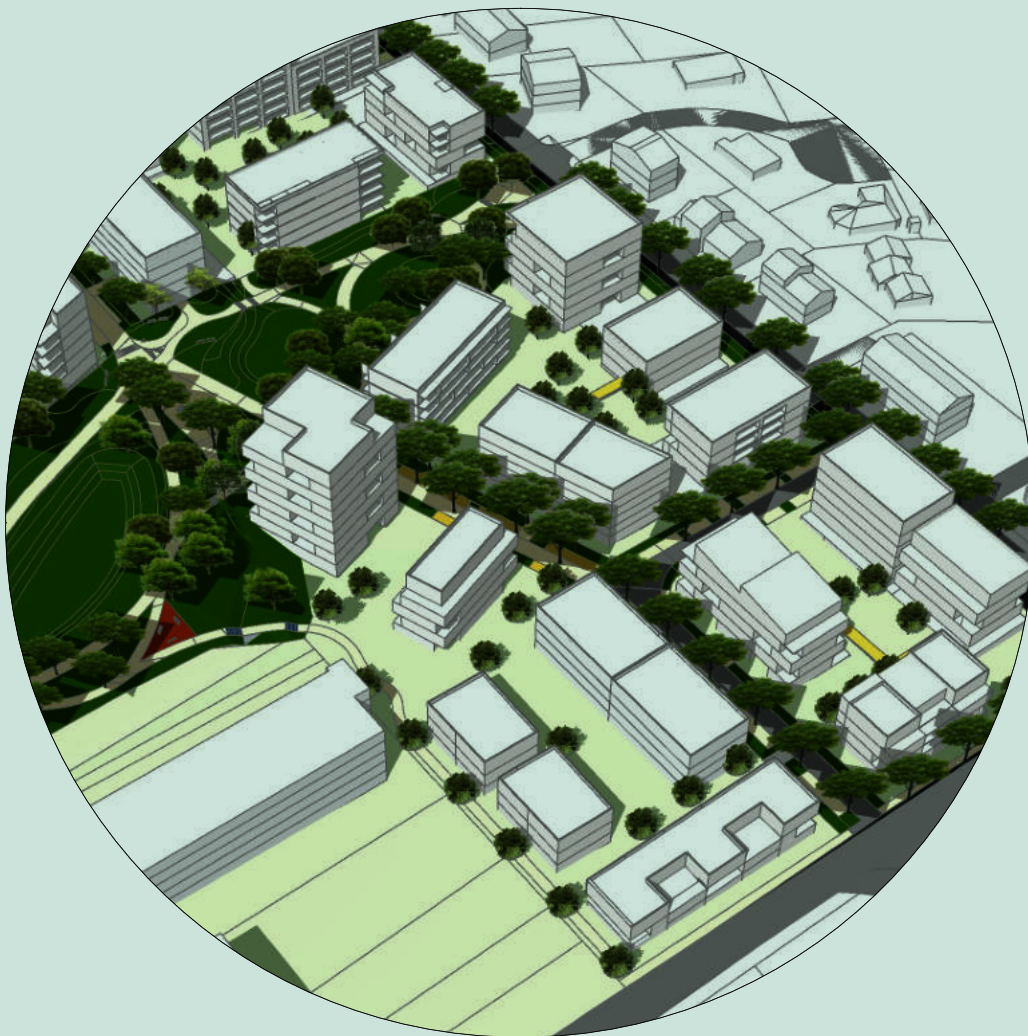




Aménagement du quartier durable Musinens 2030

FICHE DE LOT D

Octobre 2024

INSOLITES
architectures

Dynacité 
LOGEMENT

SOMMAIRE

LA FICHE DE LOT D

PRÉAMBULE

5

1. INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

7

- Localisation et forme urbaine
- Parcelle et programme
- Topographie et nivellement
- Composition urbaine et architecturale
- Volumétrie, épannelages et gabarits
- Accès tous modes

2. QUALITE ARCHITECTURALE et ENVIRONNEMENTALE

21

- Halls et desserte interne aux bâtiments
- RDC et étages courants
- Hiérarchie des façades et écriture architecturale
- Traitement des locaux communs
- Ambitions environnementales

3. QUALITE PAYSAGERE ET GESTION EP

29

- Un coeur d'ilot connecté au parc
- Un coeur d'ilot favorisant la déambulation résidentielle
- Qualité végétale
- Gestion EP

4. CONTRAINTES TECHNIQUES

37

- Intégration du stationnement
- Collecte et implantation des locaux déchets
- Défense incendie
- Réseaux Telecom, fibre et Electrique
- Réseaux EU, AEP et Chauffage urbain
- Etat du terrain à l'acquisition
- Phasage des travaux, implantation de la base vie pour le macro-lot E

5. DOCUMENTS A REMETTRE A CHAQUE PHASE

47

6. EXTRAIT DU PLAN DES ESPACES PUBLICS AVP

51

Préambule

DÉCOUPAGE DE LA FICHE DE LOT

La présente fiche de lot donne les prescriptions qui s'appliquent aux opérations du macro-lot D. Ce macro-lot pourra être découpé en deux opérations distinctes : lot D1 et lot D2 (faisant l'objet de deux permis de construire distincts). Il sera également possible de couvrir l'ensemble du macro-lot avec une seule opération.





INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Localisation et forme urbaine

Le macro-lot D est composé de 7 bâtiments répartis en deux lots distincts: D1 et D2.

Le tènement s'étend tout en longueur de la rue de la Carterie, jusqu'au parc central du quartier. A l'ouest, le macro-lot borde le terrain d'une résidence seniors et de logements en cours de livraison.

A l'est, le macro-lot D donne sur une venelle résidentielle calme et apaisée.

Les transitions de volumes avec le tissu urbain existant en limite d'opération sont à soigner.





• Parcelle et programme

Le macro-lot représente une emprise totale de 5800 m². Divisé en deux lots distincts (cf. plan ci-contre), il est bordé par la rue de la Carterie, la future venelle D/E dans le prolongement de l'Allée du parc, et par la résidence seniors.

Ce lot accueille uniquement du logement.
Le lot D1 est composé de 5 bâtiments et le lot D2 de 2 bâtiments.

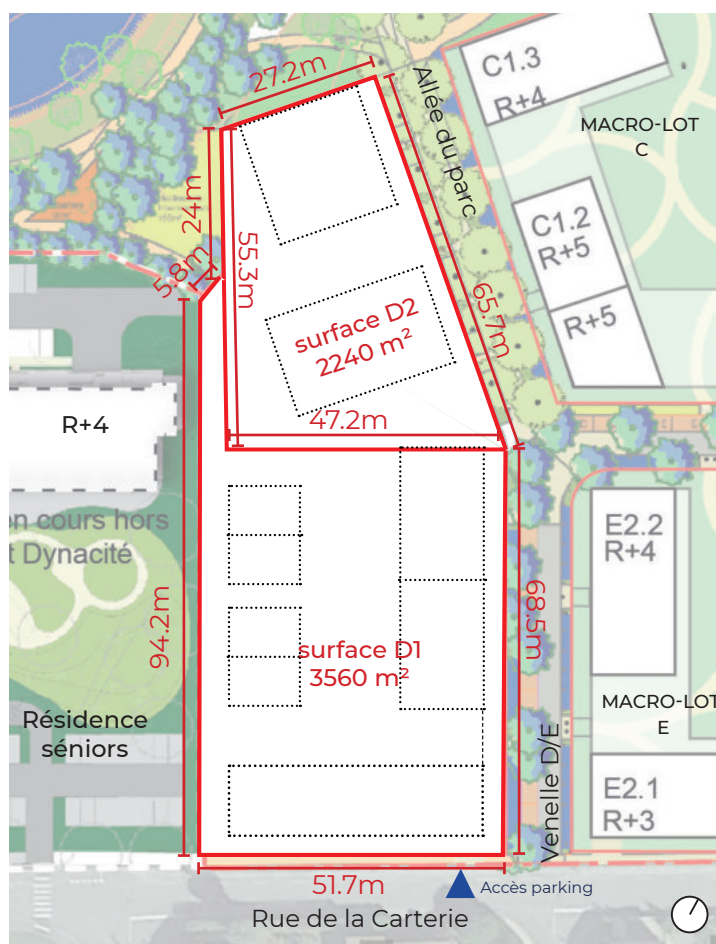
Un découpage foncier indicatif est proposé ci-contre et sera précisément reporté au cahier des charges de cession de terrain.

Toutefois, **les ajustements nécessaires de découpage parcellaire pourront être faits au moment de la mise au point du projet préalable au dépôt de PC**, pour être tout à fait cohérent avec chaque opération.

Un point de vigilance sur ce macro-lot :

Les parkings souterrains des lots D1 et D2 seront **liés et séparés par un mur fusible** à l'aplomb de la limite foncière. L'accès au parking des deux lots se fait sur la Rue de la Carterie via le lot D1. Par conséquent, le lot D1 sera réalisé en premier.

Les deux équipes de maîtrises d'œuvre devront coordonner leurs niveaux altimétriques pour garantir la cohérence des aménagements.



SDP MAX DE CHAQUE LOT
LOT D1 : 3600m²
LOT D2 : 3790 m²

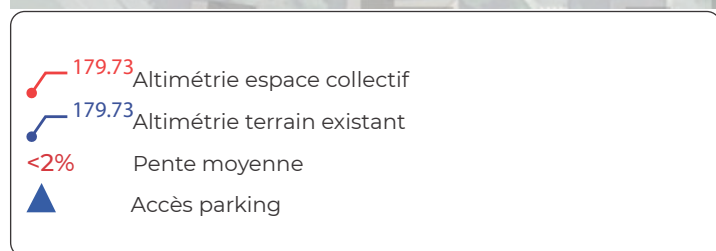
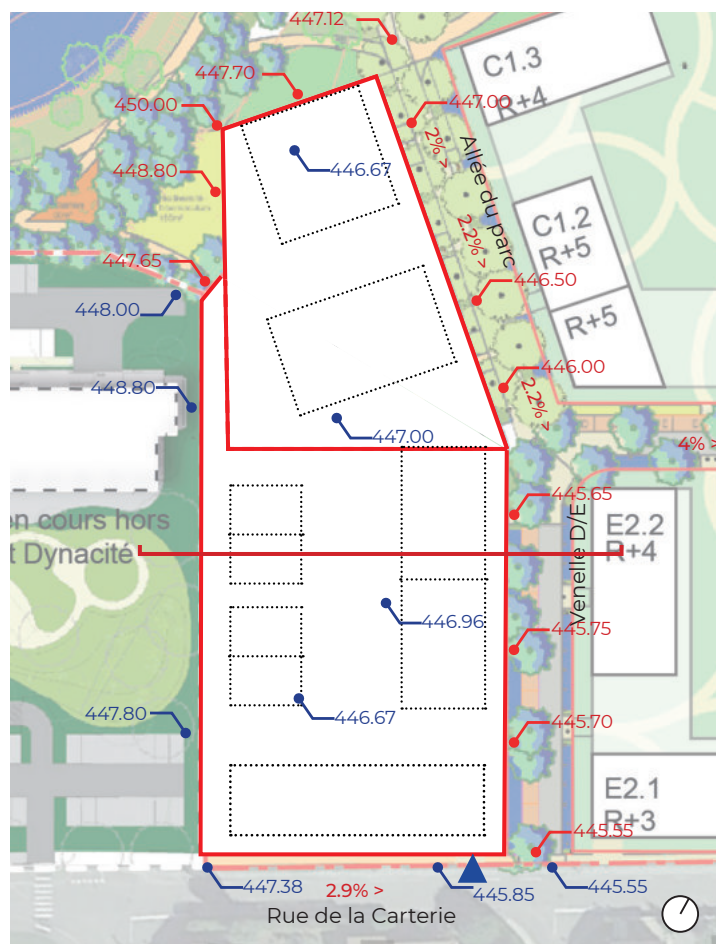
• Topographie et nivellement

ALTIMÉTRIES

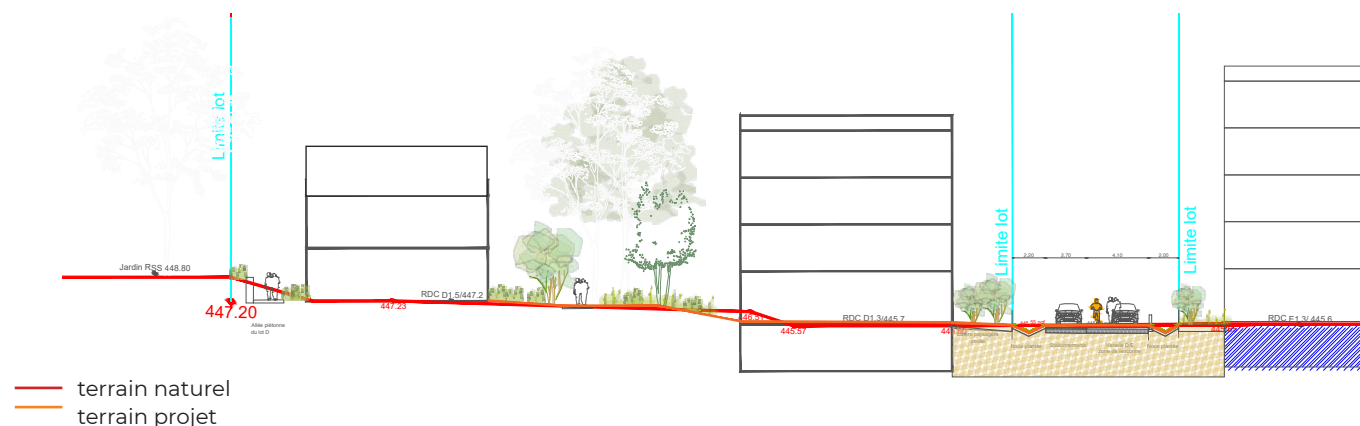
Le plan ci-contre indique des points altimétriques de principe issus du PRO des espaces publics. Ces points devront être précisés et validés avec l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics au fil de l'avancement des études, pour un parfait raccordement du projet de construction avec l'espace public.

L'îlot D est bordé par :

- Le parc au nord : entre 447.6 et 450 ngf
- Une résidence senior à l'ouest, plus haute que le tènement de projet : entre 447.30 et 449 ngf
- La rue de la Carterie entre 447.3 et 445.50
- L'allée du parc et la venelle D/E à l'est : 447 à 445.5 ngf
- La venelle D/E est une zone de rencontre en sens unique, de 4m de large, à priorité piétons et cycles, bordée de noues plantées et de stationnement en long.

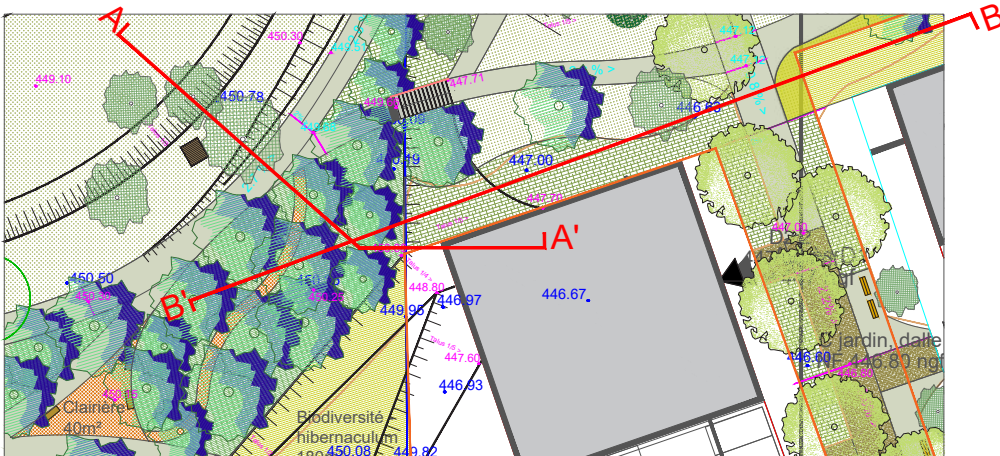


COUPE 1/500 - AVP ESPACES COLLECTIFS

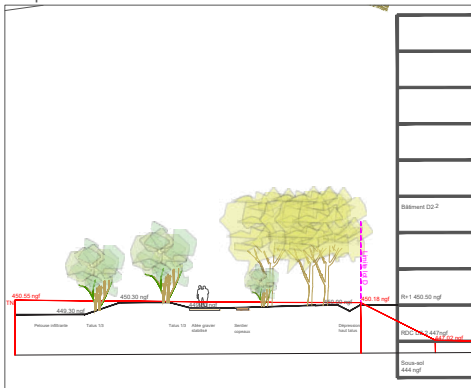


BÂTIMENT D2.2

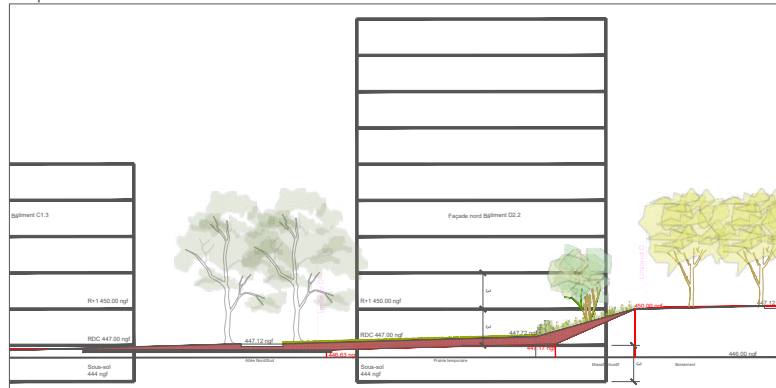
Un point de vigilance en interface du bâtiment D2.2 avec le parc : la partie nord-ouest est semi-enterrée en RDC en raison du nivellement du futur parc. Le talus du parc, issu du remodelage du terrain initial, vient s'adosser contre le bâtiment D2.2. Dans le parc, le pied de bâtiment est traité par une bande de gravier et un massif arbustif. Dans le cas d'une temporalité différente entre l'aménagement du parc et le montage du sous-sol/RDC de D2.2, une bande de 5 à 6 m sera laissée en attente côté parc et aménagée dans un second temps.



Coupe AA' 1/200



Coupe BB' 1/200



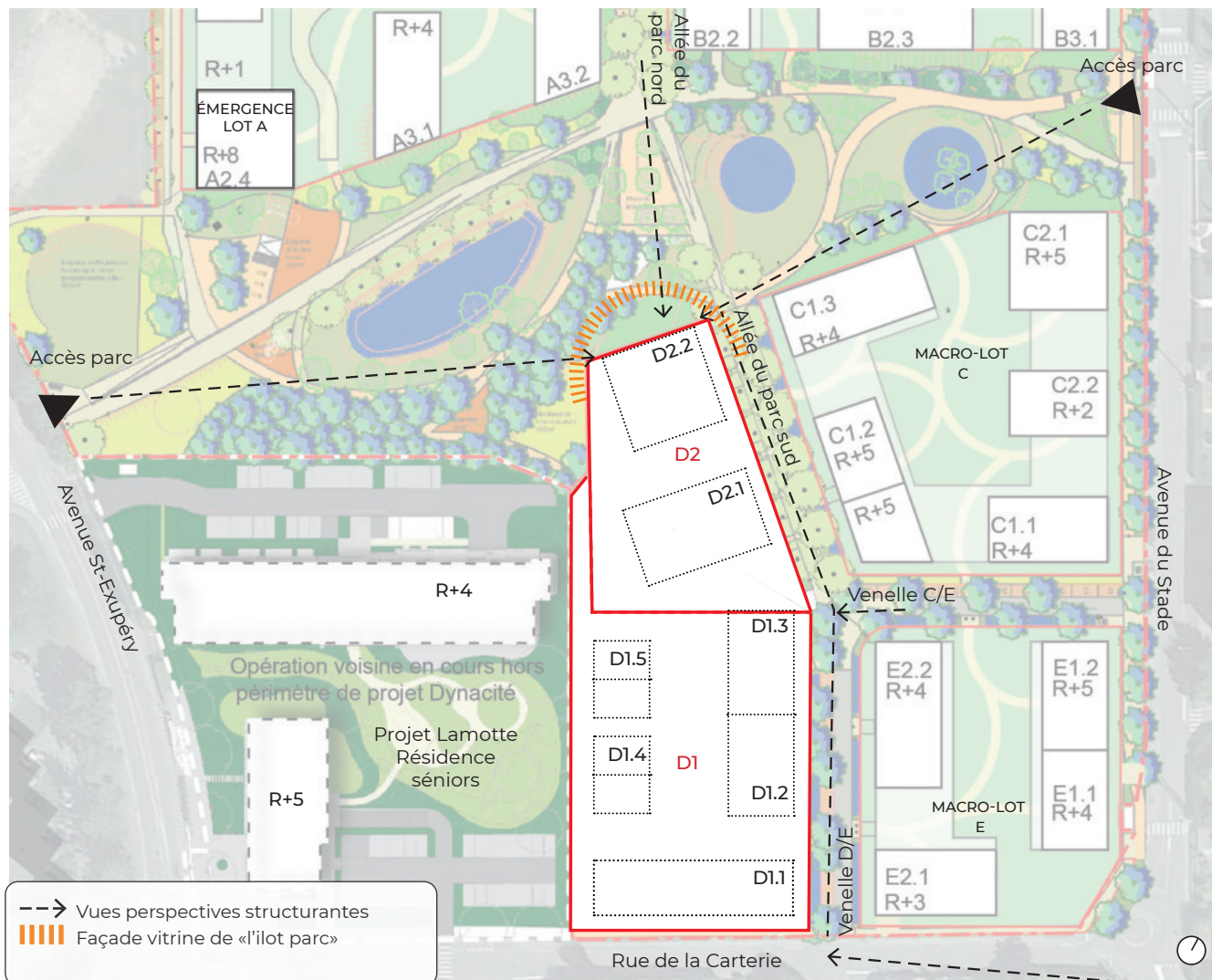
• Composition urbaine et architecturale

IDENTITÉ ARCHITECTURALE

Le macro-lot D fera partie des premiers îlots à être réalisé sur le quartier durable Musinens 2030 après le macro-lot E. La configuration du macro-lot D tout en longueur, accompagne les habitants (du quartier durable comme de Valserhône) jusqu'au parc via des allées résidentielles arborées et apaisées. Seules les venelles C/E et D/E sont des voies partagées (piétons, cycles) ouvertes à la circulation. L'allée du parc est uniquement accessible aux services de secours et d'entretien du parc.

L'îlot D1 joue le rôle d'articulation d'échelles entre le pavillonnaire de la rue de la Carterie et logements collectifs du projet Lamotte (résidence senior) et du lot D2. Ses typologies de faibles hauteurs permettent d'élever graduellement la ligne de ciel du pavillonnaire vers le point haut du lot D2.

Le lot D2, quant à lui, véritable « îlot parc », accueille l'une des deux « émergences » du quartier (bâtiment haut), qui ponctue le paysage et les parcours. A la lisière du parc, son architecture marquera en fond de scène les trois accès principaux au parc : Av Saint-Exupéry, Av. du Stade et Allée du parc Nord. S'inscrivant dans une continuité de paysage à l'échelle de la commune (de la Valserine aux berges), cet îlot, à l'adressage remarquable, **se doit d'être qualifié par une architecture, singulière et soignée signant le rapport au paysage proche et lointain.**





LOT D1

Le lot D1, est composé de 5 bâtiments :

- Le bâtiment **D1.1**, s'implante sur la Rue de la Carterie. En entrée de quartier, un petit bâtiment intermédiaire est attendu. Il devra faire la transition entre le tissu pavillonnaire en vis-à-vis et les collectifs du quartier durable en construction.
- Les bâtiments **D1.2 et D1.3** forment un volume accompagnant la déambulation vers le parc. Longeant la venelle résidentielle D/E, ils mènent le regard vers l'allée du parc. De faibles hauteurs, ces bâtiments feront la transition entre le bâtiment intermédiaire et les collectifs du lot D2.
- Les plots **D1.4 et D1.5**, situés en coeur de macro-lot, n'excèdent pas le R+2. La typologie de ces volumes se rapprochera du petit intermédiaire, privilégiant des accès individualisés aux logements appelant l'échelle domestique.

LOT D2

Le lot D2, est composé de 2 bâtiments :

- Le bâtiment **D2.1**, petit immeuble collectif, de faible hauteur et de petit gabarit tourné vers le cœur d'îlot, il permettra de faire le lien entre les typologies basses du lot D1 et le bâtiment D2.2 en R+8
- Le bâtiment **D2.2**, de grande hauteur est stratégiquement implanté à la lisière du parc. Sa position de choix au sein du parc et sa hauteur (R+8), offrent aux futurs occupants, l'un des meilleurs adressage du projet. Visible depuis la rue Saint-Exupéry, L'avenue du Stade et L'allée nord du parc, mais aussi depuis le lointain, il ponctue et marque le paysage. Ainsi, un immeuble collectif de type plot sera attendu, il devra répondre au double objectif :
 - Accompagner la déambulation apaisée jusqu'au parc sur sa façade nord-est,
 - Intégrer, soigner sa perception depuis les entrées principales du parc et travailler son identité architecturale en conséquence sur toutes ses façades.

Des petits collectifs accompagnant la déambulation jusqu'au parc :



Un collectif type plot donnant sur le parc :



Des intermédiaire de transition sur la rue de la Carterie et en cœur d'îlot :

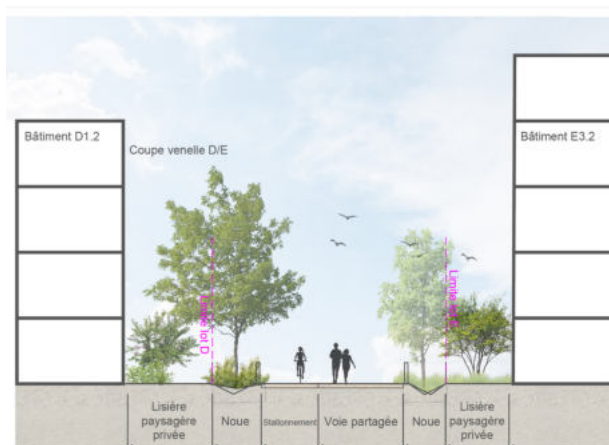
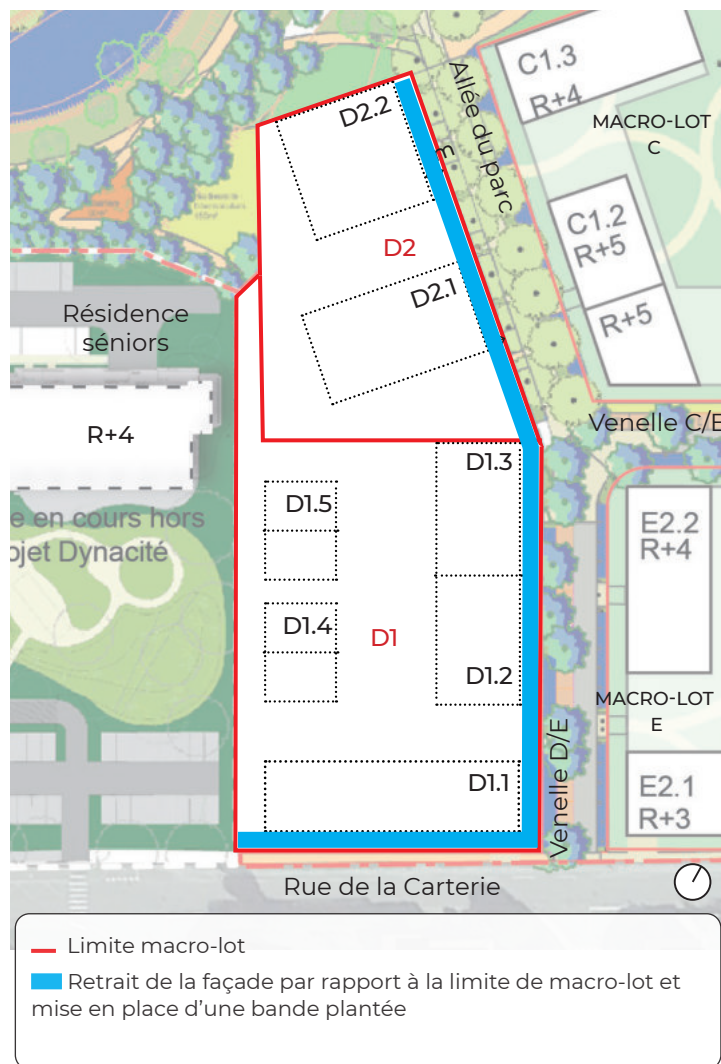


ALIGNEMENTS ET TRAITEMENT DES LIMITES

Les alignements ou retraits par rapports aux limites de lots devront respecter le plan des alignements des constructions (cf. CPAUPE) et le règlement du PLUI-H.

Pour le traitement des limites entre les espaces collectifs et le macro-lot D, **l'alignement des façades se situe en retrait de 3 m** par rapport à la limite de domanialité du macro-lot, ce retrait étant qualifié par une lisière paysagère. (cf. CPAUPE)

Il n'y aura aucun décalage entre les façades d'un même alignement.



▲ La lisière paysagère privée



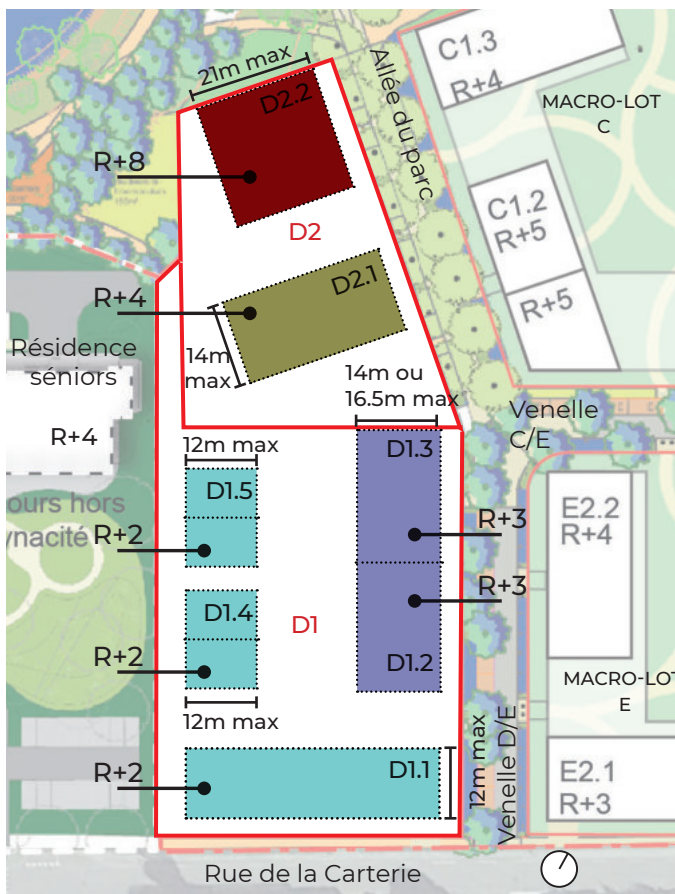
• Volumétrie, épannelages et gabarits

GABARITS DU BÂTI

Les constructions respecteront les épaisseurs suivantes, balcons compris :

- 14 m maximum pour les bâtiments classiques ;
- 12 m maximum pour les bâtiments intermédiaires (hors coursive éventuelle) ;
- 16,5 m maximum pour les bâtiments desservis par coursives (en recherchant une cohérence structurale avec le parking souterrain).
- 21 m maximum pour les bâtiments plot

Dans le cas d'un bâtiment desservi par coursive, les logements seront traversants à 100 %.

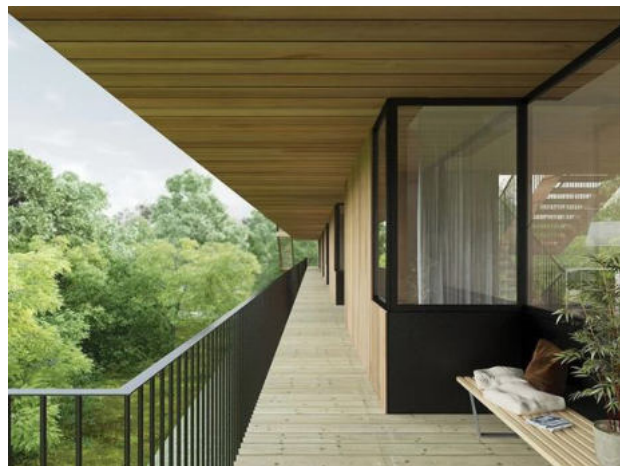


Le point de référence pour la mesure des hauteurs est le terrain naturel, au point le plus bas pour chaque bâtiment.

Niveaux maximum émergents par rapport au TN : (y compris niveaux de stationnement émergents et/ou semi-enterrés)

■ R+2 ■ R+3 ■ R+4 ■ R+8

R+X > + X niv. socle : Calcul des niveaux par rapport à un RDC classique de bâtiment + niveau de stationnement émergent



VOLUMÉTRIE, EPANNELAGE ET HAUTEURS BÂTIES

La hauteur maximale réglementaire des constructions sur le macro-lot est fixée à R+5 par l'OAP Pierre Blanche, niveau des socles émergents inclus (cf. CPAUPE).

Toutefois, l'objectif urbain est de **diversifier les épannelages du macro-lot** de manière à :

- Organiser une transition de hauteurs faisant la couture avec le tissu existant attenant ;
- Optimiser l'ensoleillement de tous les logements dans une approche bioclimatique limitant les masques d'ombres ;
- Diversifier les typologies de logement et les gabarits bâtis.

Les principes de hauteurs ci-contre pourront être adaptés à la **marge**, tout en respectant le principe de transition des hauteur attendu.

• Accès tous modes

ACCÈS MODES DOUX

Les accès principaux piétons (PMR inclus) et vélos se feront par les venelles D/E, l'allée du parc vers le cœur d'îlot et la chemin privatif du lot D1. Ce cheminement sera PMR jusqu'aux entrées des intermédiaires D1.4 et D1.5, il ne permet cependant pas un accès PMR jusqu'au parc.

LOT D1

Les accès principaux aux halls seront à **privilégier depuis le jardin pour les bâtiments intermédiaires et depuis la venelle D/E pour les collectifs**.

LOT D2

Les accès principaux aux halls **des bâtiments seront à privilégier depuis la venelle D/E**.

Pour les bâtiments à partir de la 3ème famille, l'accès aux halls à moins de 8m de la voie échelle est indispensable et obligatoire pour garantir un accès aux services de secours.

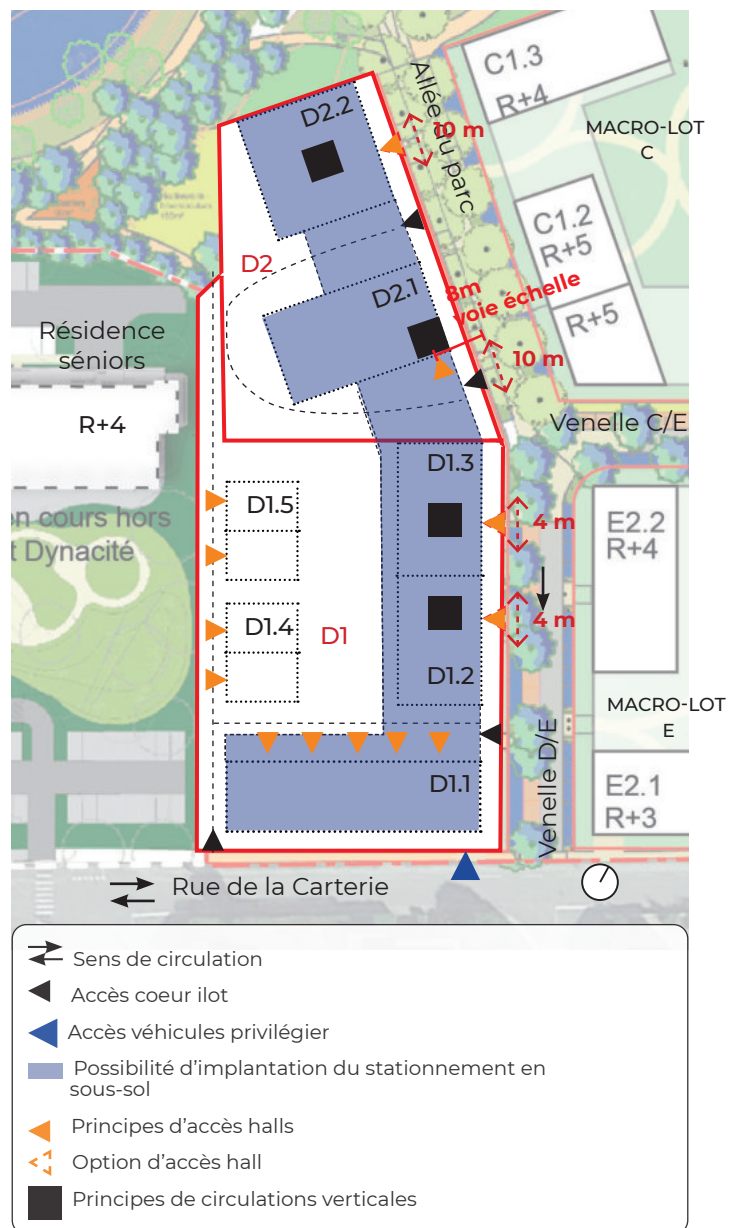
Les parcours vers les halls devront être clairement lisibles depuis les espaces collectifs et venelles de desserte du macro-lot.

Au moins 2 circulation verticales pour le lot D1 et 2 pour le lot D2 sont imposées, tel que figuré ci-contre (positionnement indicatif). La typologie de **desserte pour les intermédiaires seront étudiés au cas par cas**.

Dans le cas où les accès bâtiments seraient en décalage important par rapport aux plans AVP des espaces collectifs, les équipes de concepteurs travaillerons avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre des espaces collectifs afin de s'assurer de la cohérence fonctionnelle et esthétique de la venelle D/E, (trame arborée et rythme des alignements, trame de stationnements, espaces libres pour les voies échelles, émergences réseaux etc..)

STATIONNEMENT VÉHICULES LÉGERS

L'accès au stationnement se fera pour les deux lots **via une entrée charretière unique sur la rue de la carterie en privilégiant le plus possible un accès en point bas de la rue de la Carterie**. Le parking sera enterré au maximum l'ensemble du macro-lot et circonscrit le plus possible sous l'emprise du bâtiment. Les parties de stationnement en



débord des constructions devront être **soigneusement intégrées au projet paysager** de l'îlot en respectant les épaisseurs de terre végétales sur dalle minimales prescrites au CPAUPE. **Les émergences de stationnement hors du volume des étages supérieurs sont à éviter au maximum**.

Les emplacements et l'altimétrie exact des entrées charretières seront vérifiés en phase d'étude et feront l'objet d'une interface avec l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces collectifs.

Les rampes véhicules seront impérativement intégrées aux bâtiments.

2 QUALITE ARCHITECTURALE ET — ENVIRONNEMENTALE

• Halls et desserte interne aux bâtiments

Les halls devront être éclairés naturellement, idéalement traversants ou en angle. **Les circulations et escaliers communs seront éclairés naturellement**, sauf dans le cas où leur accès à la lumière naturelle dégrade la qualité d'organisation des logements.

LOT D1

Les accès aux bâtiments D1.2/D1.3 se feront depuis la venelle D/E et participeront à l'animation de cette rue résidentielle passante.

Le bâtiment sur la venelle D/E pourra opter pour des accès traversants entre venelle et jardin ou rester sur un simple accès depuis cette même venelle.

Plus intimiste, l'adressage des bâtiments D1.1/D1.4/D1.5 se fera depuis le cœur d'îlot.

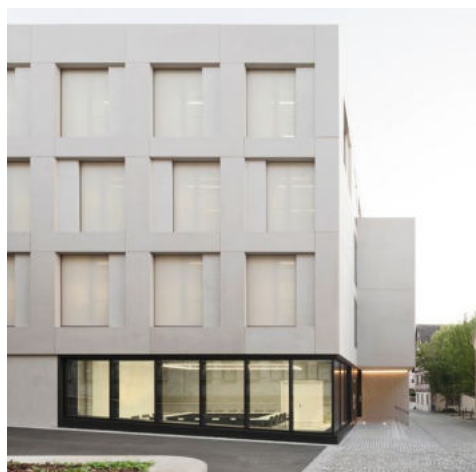
L'accès privilégié pour les bâtiments D1.4 et D1.5 se fera **via le cheminement privatif reliant la Rue de la Carterie au parc intégré à l'îlot, en limite avec la parcelle de la résidence senior (cf. chapitre prescriptions paysagères)**. Les typologies intermédiaires pourront prévoir des entrées individuelles pour les logements en rez-de-jardin. Pour ces logements, l'accès piéton au parking sous-terrain sera amutualiser avec une autre construction. Le fonctionnement du cœur d'îlot devra être conçu en conséquence.

Le principe d'accès et d'adressage devra être cohérent avec l'organisation des étages courants, notamment dans le cas d'une desserte par coursive.

LOT D2

Les accès aux bâtiments D2.1/D2.2 se feront depuis l'allée du parc et participeront à l'animation de cette rue résidentielle passante.

Dans le cas du petit collectif D2.1, il est recommandé d'**implanter le hall d'entrée à moins de 8m de la voie échelle pour éviter une voie échelle en cœur d'îlot ou une classification du bâtiment en 3ème**



• RDC et étages courants

INTÉGRATION A LA TOPOGRAPHIE, REZ-DE-CHAUSSÉE ET REZ-DE-JARDIN

Compte tenu de la topographie du parc, le RDC du bâtiment D2.2 sera partiellement enterré. On privilégiera l'implantation de locaux techniques (local OM, vélos, etc..) dans les parties aveugles du bâtiment.

REZ-DE-JARDIN

Les RDJ sont partiellement habités. L'intimisation de ces logements devra être garantie.

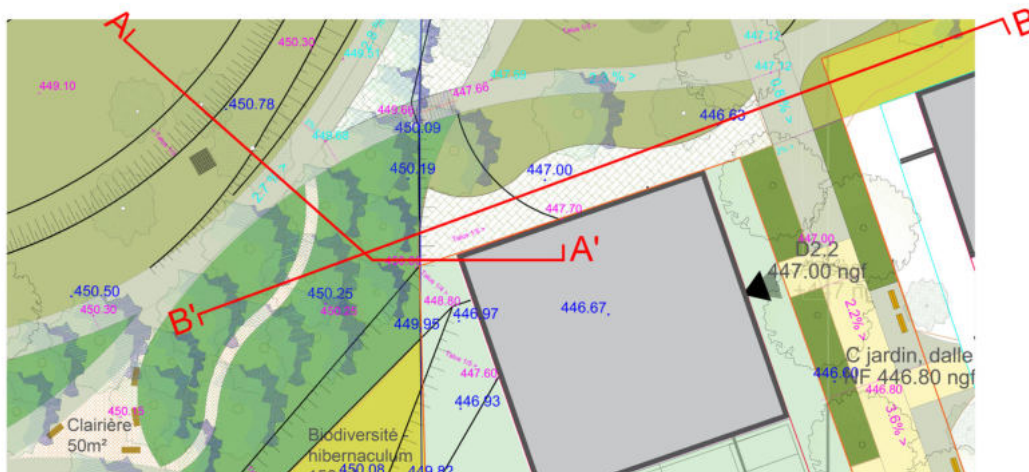
Une hauteur libre de 3 mètres minimum est préconisée en RDJ pour contribuer à la qualité des espaces communs et des logements.

ETAGES COURANTS

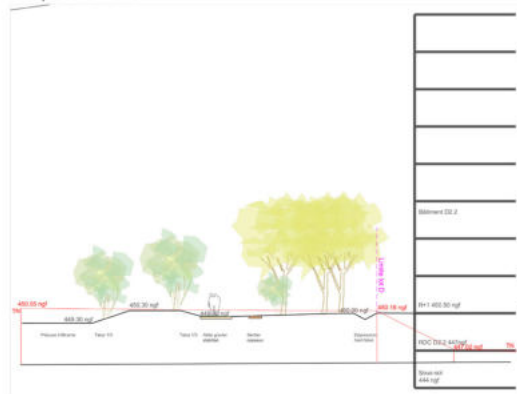
L'organisation des étages courants devra permettre de maximiser les logements bi-orientés ou traversants. La répartition des circulations verticales devra permettre de desservir trois à quatre logements par palier maximum, à l'exception d'une éventuelle desserte par coursive.

L'intégralité des logements desservis par coursive devra être traversant ou tri-orienté. La hauteur des étages courants dépendra du système constructif choisi et l'usage du dernier niveau.

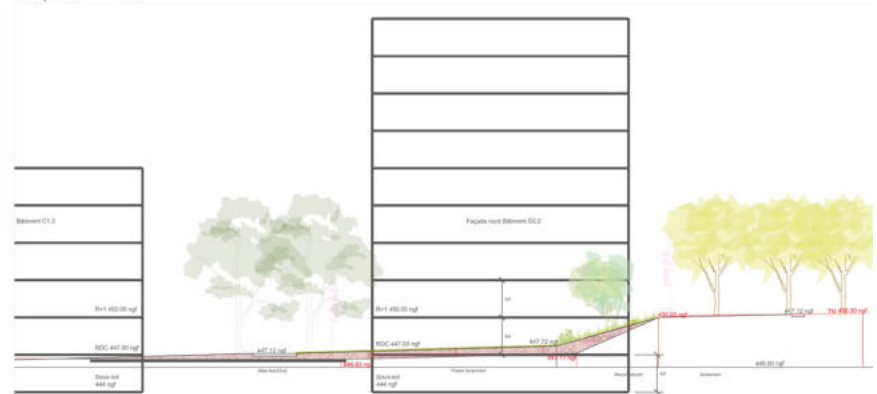
Cependant, il est recommandé un minimum de 2,70m de hauteur sous plafond en étage courant.



Coupe AA' 1/200



Coupe BB' 1/200



• Hiérarchie des façades et écriture

Une cohérence architecturale est bien entendu souhaitée à l'échelle du lot et de chaque bâtiment. Toutefois, les linéaires de façades des constructions portent des enjeux urbains différents. Il est attendu de la part des concepteurs de se saisir de ces questions de (co)visibilité, d'adresse architecturale du quartier et de rapport aux espaces extérieurs pour développer des architectures contextualisées.

LES « FAÇADES PARC »

Le bâtiment D2.2, en tête de proue du macro-lot D, à la lisière du parc, constituera un élément de repère à l'échelle de la commune. Particulièrement visibles depuis l'environnement proche et lointain de l'opération, ses façades nord et ouest constitueront donc un fond de scène à part entière. Ces façades porteront une image architecturale pour le quartier et devront donc être particulièrement soignées.

Un vocabulaire accueillant et ouvert est attendu sur ces façades (y compris en façade nord) qui devront proposer une image de qualité pour le parc et le quartier.

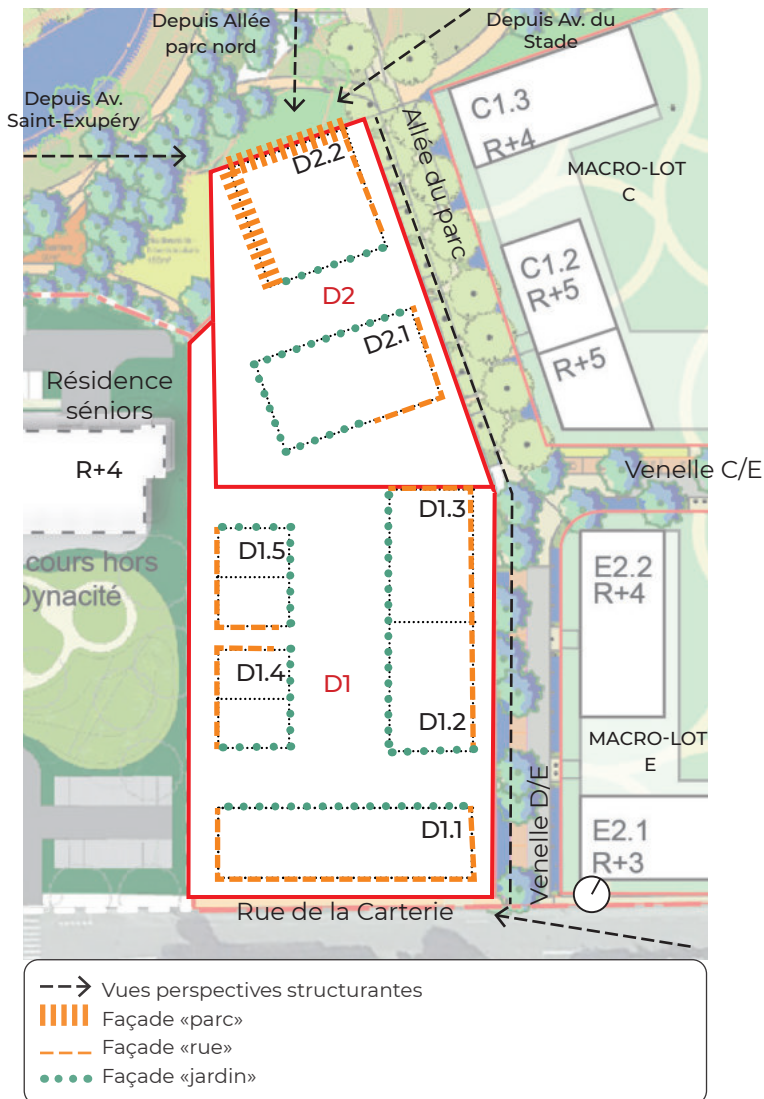
Cela pourra passer par des ouvertures généreusement proportionnées, la mise en scène d'espaces extérieurs privatifs (en soignant leur intimité), une matérialité noble, etc.

LES « FAÇADES RUE »

Des linéaires de façade sur rue plus classiques accompagnent les voies qui bordent l'îlot. Ces façades traduiront l'échelle domestique des logements dans une expression rationnelle, sobre et généreuse. L'intimité des logements par rapport aux espaces collectifs devra être garantie.

LES « FAÇADES JARDIN »

Les façades des constructions donnant sur le cœur d'îlot devront traduire un rapport privilégié des logements au paysage du jardin. Elles pourront employer un vocabulaire plus ouvert, valoriser les espaces « dedans-dehors » et les espaces de circulation commune ouverts sur l'extérieur.



LA CINQUIÈME FAÇADE

Les prescriptions relatives à la qualité et aux usages des espaces de toitures sont décrites au CPAUPE.

• Traitement des locaux communs

LOCAUX VÉLOS

L'accès aux locaux vélos devra être pratique depuis l'espace collectif. **Ils devront se situer au maximum en RDC, et seront éclairés naturellement.** Les surfaces de locaux vélos devront respecter la réglementation nationale (cf. CPAUPE).

LOCAUX DÉCHETS

Les accès à ces locaux devront être facilités depuis les cheminements internes à l'îlot et les voies de desserte. Ils devront être soigneusement intégrés au dessin architectural des façades.

En cas d'incapacité technique, ils pourront être implantés partiellement en cœur d'îlot, tel que décrit ci-après.

PAVILLON «TECHNIQUE» EN COEUR D'ÎLOT

Les pavillons techniques pourront être réalisés, si et seulement si, l'opérateur démontre une incapacité à intégrer l'intégralité des locaux OM, vélos et transfo à l'intérieur du bâtiment.

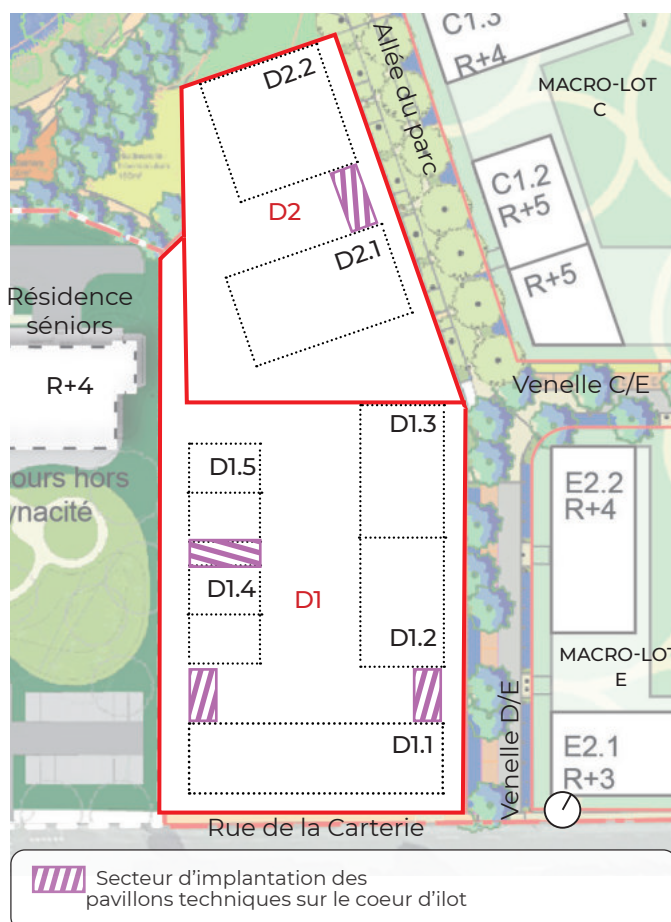
Les locaux vélos et/ou locaux OM pourront être partiellement réalisés en cœur d'îlot, sous la forme de petit pavillon architectural léger à condition :

- que leur intégration architecturale contribue qualitativement à la séquence d'entrée dans le lot ;
- qu'il crée un filtre léger et ajouré entre l'espace collectif et le cœur d'îlot ;
- qu'il se situe à proximité des venelles D/E, C/E, notamment pour se rapprocher des aires de présentation (soit sur la dalle du lot E2 soit à l'entrée de l'îlot côté venelle C/E) ;
- d'être fermé, couvert et sécurisé ;
- de ne pas nuire à la qualité et à l'ensoleillement des logements en RDJ ;

La mise en place des locaux vélos primera sur l'installation des locaux déchets en cœur d'îlot.

Ces petits pavillons pourront accueillir d'autres usages pertinents par rapport à leur localisation (local jardinage, bricolage, local transformateur, etc.).

Les zones se prêtant à l'installation de ce type de pavillons sont stipulées sur le schéma ci-dessus. Un pavillon maximum pourra être proposé par lot. Sa surface correspondra à la surface résiduelle de locaux vélos nécessaires non-intégrable au bâtiment. l'installation de ces locaux devra impacter le moins possible les surfaces de pleine terre.



• Ambitions environnementales

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Les prescriptions relatives à la qualité environnementale sont décrite au CPAUPE. **Cependant, sur l'îlot D1 au moins un des bâtiment devra répondre aux exigences de la RE2020 seuil 2028.**

Le travail sur les façades et sur les enveloppes en général devront articuler les dimensions liée :

- aux enjeux environnementaux et bioclimatiques ;
- aux situations urbaines (sur venelle, sur coeur d'îlot, sur parc...)
- au confort d'usage pour les futurs programmes.

BIOCLIMATISME

L'aménagement proposé devra améliorer l'apport de lumière naturelle pour l'ensemble des bâtiment tout en prenant en compte les ombres portées des bâtiments existants (D1.5 sur RDC de D2.1 ou D1.1 sur D1.2 et D1.4 par exemple) et projetés sur le secteur. En hiver, pour les bâtiments les moins ensoleillés et l'été pour les bâtiments les plus exposés, le dessin des façades lors du choix de la vature, la configuration des espaces extérieurs et les protections solaires sont à adapter.

Une attention particulière au confort d'usage

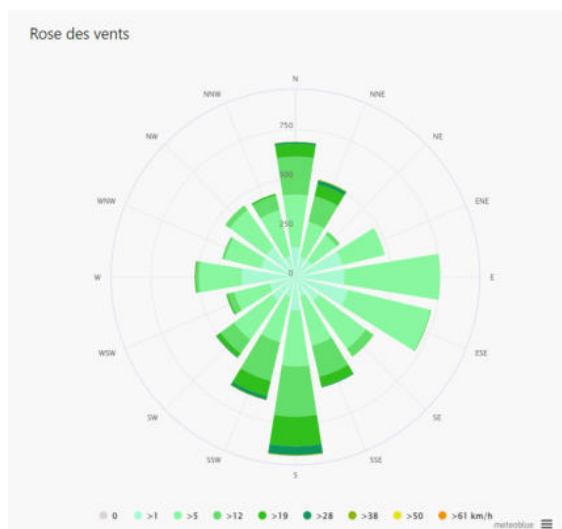
sur les coeurs d'îlot et en toiture est attendue. La configuration du quartier conjuguée aux vents dominants venant du Nord en hiver et du Sud en inter-saison et en été induit de possible effets aérauliques. Les aménagements de terrasses du bâtiment D2 devront intégrer des protections au vent local, notamment sur les étages les plus hauts. Les formes bâties des autres bâtiments suffiront à protéger des nuisances principales. La végétation basse (moins de 7m) et les socles bâtis créeront une rugosité suffisante pour atténuer les effets de vents dans le coeur d'îlot.

RAPPEL CPAUPE :

« Afin de garantir et bénéficier des apports solaires nécessaire en hiver, le concepteur devra réaliser :

- un calcul de Facteur de Lumière du Jour, démontrant sur 80% des logements un FLJ* moyen dans les séjours > 2% et >1,5% dans au moins une chambre
- un héliodon confirmant un ensoleillement minimal de 2h sur la journée sur 80% des « zones de vie ».

La journée la plus défavorable devra être pris en compte : soit le 21 décembre. »



3 QUALITE PAYSAGÈRE — ET GESTION EP

• Un coeur d'îlot connecté au parc

CONTINUITÉ DU PARC

En interface directe avec le parc, le choix des essences végétales sera primordial pour assurer la continuité du parc dans le cœur d'îlot.

Les espaces paysagés proposés devront être appropriables et **et support d'usages : paysage détente, ludique, comestible...**

Au nord de l'îlot D2, une prairie sèche est implantée dans le talus du parc. Cette zone, éloignée des activités du parc est protégée et dédiée à accueillir la petite faune et plus particulièrement le lézard des Murailles. L'aménagement du cœur d'îlot veillera à ne pas ombrager cette prairie.

ENTRÉE SUR LE PARC DEPUIS CARTERIE

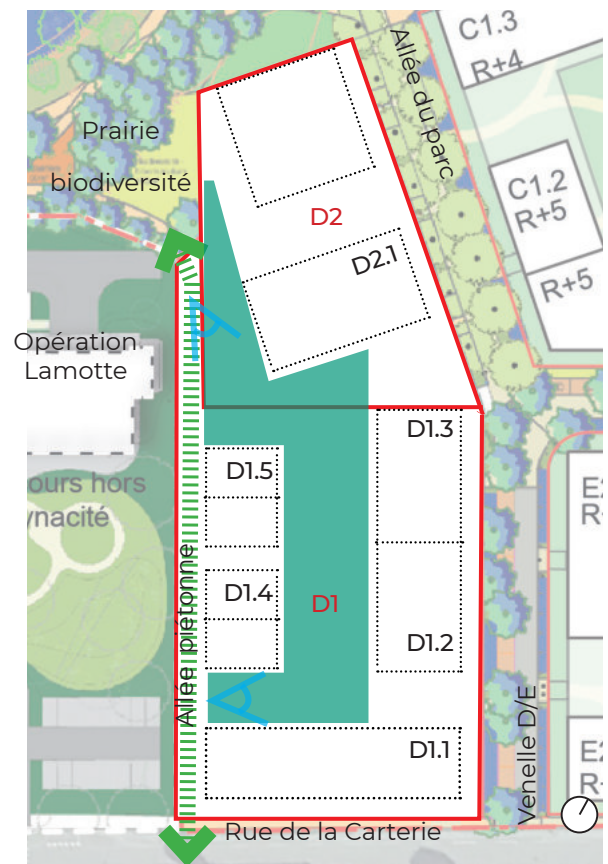
Un cheminement sera impérativement aménagé depuis la rue de la Carterie vers le parc, longeant la parcelle de l'opération «Lamotte». Cette allée permettra de desservir les bâtiments D1.4 et D1.5. En limite Ouest du tènement, ce cheminement sera accompagné de massifs arbustifs et d'arbres. Il pourra intégrer des éléments de soutènement légers pour gérer la topographie du côté de la résidence senior Lamotte. Ces éléments seront à privilégier en gabions afin de conserver l'écriture architecturale du parc, ou en béton. **Les enrochements seuls sont proscrits.**

Afin d'assumer son caractère collectif, cette allée piétonne sera de **2 m de large minimum**. Elle sera traitée en revêtement roulant de type béton décoratif, similaire ou identique à la formulation des allées du parc.

- **L'enrobé noir est proscrit.**
- **Le gravier stabilisé seul est proscrit.**

Ce cheminement organisera des points de vue depuis les césures des bâtiments vers le cœur d'îlot.

Etant dans la continuité du parc, ce cheminement sera éclairé par des mâts d'une hauteur comprise entre 4 et 5m et avec un modèle de luminaire identique à celui présent dans le parc. La température sera de 2200K.



◆ Des éléments de soutènement intégrés et paysagers



UN COEUR D'ÎLOT FAVORISANT LA DÉAMBULATION RÉSIDEN- TIELLE

Le cœur d'îlot du lot D1 se composera de cheminements intimistes suggérant un usage résidentiel.

Ces cheminements seront de largeur réduite et doivent permettre de relier les terrasses inter-bâtimen-
ts. Ils accompagnent également des dispositifs de rétention et d'infiltration d'eau type noue plantée, rivière sèche ou pelouse infiltrante.

L'ambiance végétale se veut foisonnante et dense. Afin d'amener un paysage composé, le parti-pris paysager veillera à composer avec une diversité de forces et de silhouettes. Conformément au CPAUPE, on retrouvera des arbres de première, 2ème et 3ème grandeurs, ainsi que les bosquets de baliveaux et des cépées pour paysage installé à la livraison.

Dans la logique d'éviter les évacuations et de valoriser les terres en places, des mouvements de terrains pourront organiser des points de vue ou renforcer des intimités, entre D1.4/5 et D1.2/3.

COEFFICIENT DE PLEINTE-TERRRE



PLEINE TERRE MINIMUM DE CHAQUE LOT

LOT D1 : 1200 m² (34%)

LOT D2 : 700 M2 (31%)

RAPPEL PA :

Chaque permis de construire déposé dans les macro-lots respectera **un coefficient de biotope minimum de 0,15 par rapport à la surface de chaque lot qui lui est dédié.**

Point bonus :

D1 : 39%

D2 : 34%



▲ Une allée piétonne collective qui distribue des allées intimistes



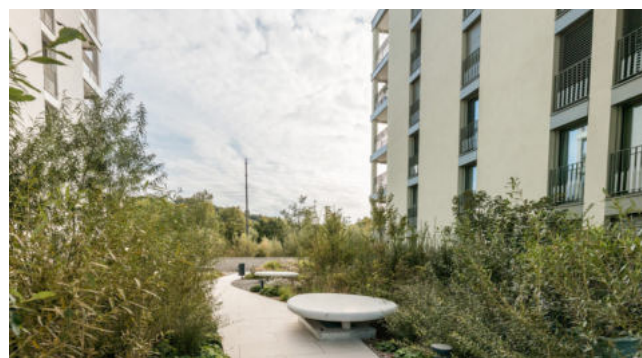
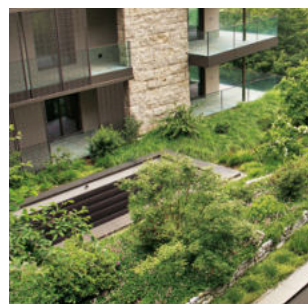
▲ Des cheminements intimistes et résiden-
tiels dans un paysage installé et foisonnant

LES TERRASSES D'ENTRÉES

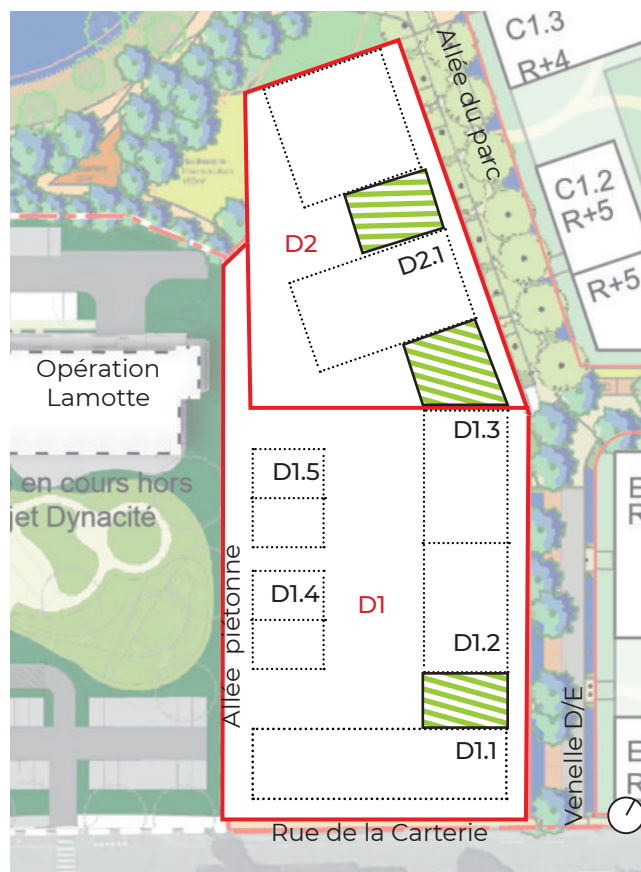
Les terrasses au creux des césures entre les bâtiments seront visibles depuis l'allée du parc et la venelle D/E. De fait, ces terrasses d'entrée seront largement traversées par les futurs résidents. Ces espaces d'attente, de rencontre et vitrine de la résidence, seront à soigner, une qualité d'aménagement forte est attendue.

Ici aussi, c'est bien l'épaisseur du végétal qui compose et structure l'aménagement et les cheminements minéraux. Les éventuels éléments de soutènement des espaces plantés participeront aux usages (assise, adressage résidence, etc..).

Enfin, l'aménagement et le végétal participeront à marquer la domanialité privée de la résidence, par un resserrement de l'entrée sur l'espace public, un jeu de topographie ou un changement de matérialité, etc..



▲ *Un paysage foisonnant sur dalle qui participe à la qualité d'habiter, à la résidentialisation et à l'intimité des rez-de-chaussée*



• Qualité végétale

AMBIANCE ALLUVIALE ET FORESTIÈRE :

Pour rappel, les cœurs d'îlots doivent participer à la qualité végétale du projet d'ensemble. Inspiré des forêts alluviales de la Valserine et des bois alentours, il est demandé aux concepteurs de travailler **une ambiance plus naturelle qu'urbaine**. Ainsi, les arbres sont disposés en bosquets ou en sujets isolés, alternant les formes de cépées et tige ainsi que les forces. La palette végétale composera avec des essences que l'on retrouve dans les espaces publics du quartier et **s'appuiera sur le guide SESAME** précisant des scores de régulation pour le climat local et de biodiversité.

Les dalles contiguës entre bâtiments comprendront à minima :

- **un arbre planté tous les 50 m² de dalle**

Les espaces plantés sur dalle participeront à :

- La qualité paysagère des cœurs d'îlots
- Intimiser l'accès au cœur d'îlot afin de marquer le caractère résidentiel, (filtre végétal, resserrement de l'entrée, intimité du cœur d'îlot, jeux de topographie).
- Intimiser les rez-de-chaussée habités

RAPPEL CPAUPE :

- *Minimum de 3 strates végétales, dont 2 superposées.*
- *3 strates arborées*
- *Diversité des forces et formes*
- *Ambiances naturelles plutôt qu'urbaines*



Les espaces extérieurs libres et paysager (hors dalle) de l'îlot seront plantés d'arbres de haute tige et en cépée, quelle que soit la proportion de surface en pleine terre, **à raison de 10 arbres minimum**.



Hors zones d'usages et afin de limiter l'entretien, les couvre-sol et arbustes seront préférés aux plantes vivaces et herbacées.

Forces attendues

TIGE

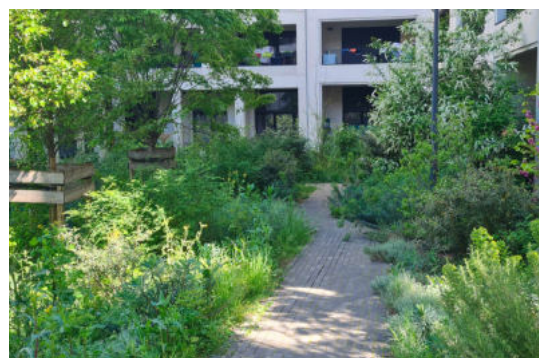


8/10 à 30/35

CÉPÉE



100/150 à 350/400



▲ Densité et foisonnement végétal



▲ Intégration d'arbre sur dalle via une jardinière surélevée

• Gestion EP

Les eaux pluviales du macro-lot D seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre des travaux des espaces collectifs. Elles seront raccordées au droit des regards laissés en attente en limite de la parcelle du macro-lot sous les venelles D/E.

Tous les réseaux internes au macro-lot sont à la charge des opérateurs jusqu'en limite de parcelle, y compris les raccordements sur réseaux en attente.

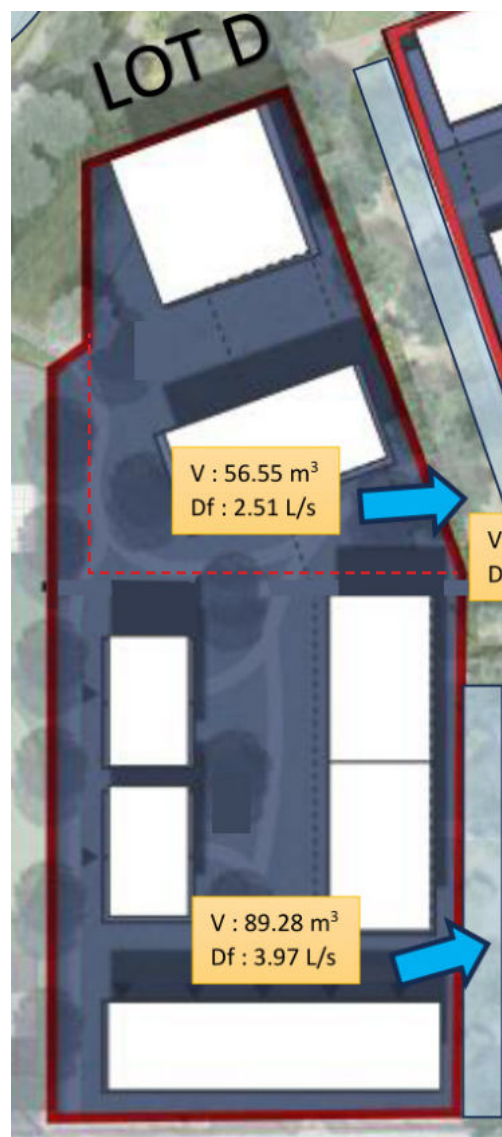
A l'intérieur des lots privés, il est prévu une gestion des EP privatives à 100% «à la parcelle» au sein de chaque programme immobilier composant le macro-lot, sauf si un accord de mutualisation est trouvé, comprenant un ou plusieurs ouvrages de rétention.

Le ou les ouvrages de rétention devront respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de la Régie des Eaux du pays Bellegardien qui imposent un dimensionnement des ouvrages pour une pluie T = 30 ans avec un débit de rejet de 20 l/s/ha de surface active.

Le débit de fuite pourra être assuré soit par un système de Vortex (calibré par le fabricant), soit par une pompe de relevage calibrée au débit de fuite.

La rétention pourra être constituée par un ouvrage à ciel ouvert (bassin ou noue) ou par un ouvrage enterré (préfabriqué, SAUL, surdimensionnement de réseau, rempli de galets, maçonné...) et/ou par du stockage sur certaines toitures.

Les ouvrages seront autant que possible réalisés sous espaces verts permettant au maximum l'infiltration des eaux pluviales même si elle est minime dans des massifs en drainants via des bassins paysagers, des noues et/ou tranchées drainantes.



▲ Exemples de d'ouvrages paysager de gestion des eaux pluviales intégrées pouvant être réalisés en cœur d'îlot

4 CONTRAINTES TECHNIQUES

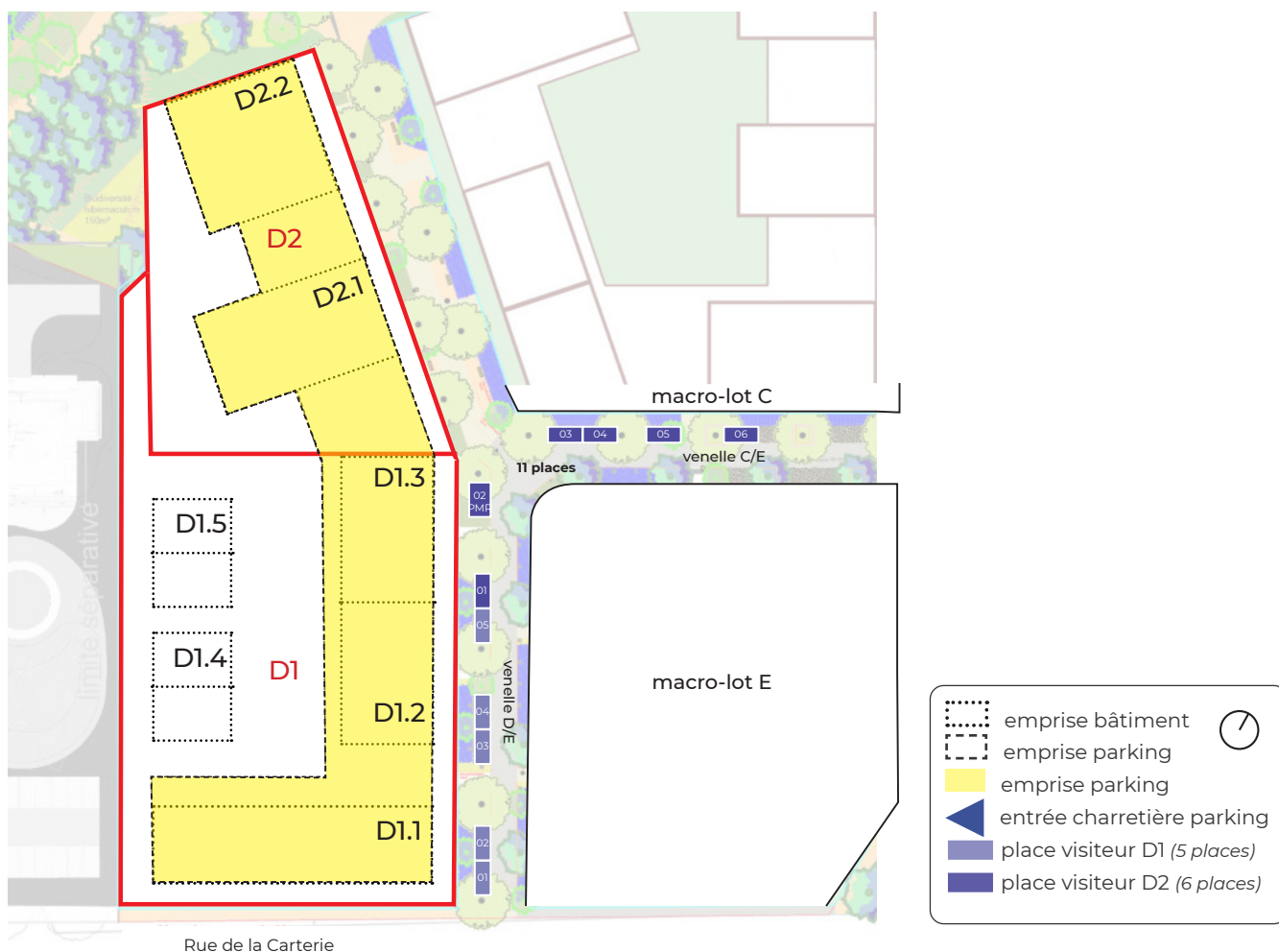
• Intégration du stationnement

STATIONNEMENTS VISITEURS AÉRIENS

Pour répondre au besoin en places visiteurs exigés par le PLUi, des places seront attribuées aux différents lots sur les espaces collectifs (cf. plan ci-contre). Sur les venelles C/E et D/E, **6 places visiteurs seront dédiées au lot D2. Sur la venelle D/E, 5 places visiteurs seront dédiées au lot D1.** Tout besoin en place visiteur en sus devra être intégré au bâtiment.

STATIONNEMENTS INTÉGRÉS AU BÂTIMENT

Le nombre de places requis devra être conforme à la réglementation du PLUi. Afin de préserver la qualité paysagère du cœur d'îlot, les parkings s'implanteront dans une emprise le plus possible circonscrite sous l'emprise du bâtiment.



COLLECTE ET IMPLANTATION DES LOCAUX DÉCHETS

La collecte des déchets par les services et engins spécifiques est garantie par un dimensionnement suffisant des voiries collectives. Des aires de présentation seront matérialisées sur l'espace collectif au droit des entrées charretières ou au plus près des accès aux ilots afin de présenter les bacs les jours de collecte.

LOT D1

Pour le lot D1, la collecte des déchets se fera par la venelle D/E par apport volontaire sur rue de la Carterie. Les locaux déchets seront implantés de préférence en RDJ.

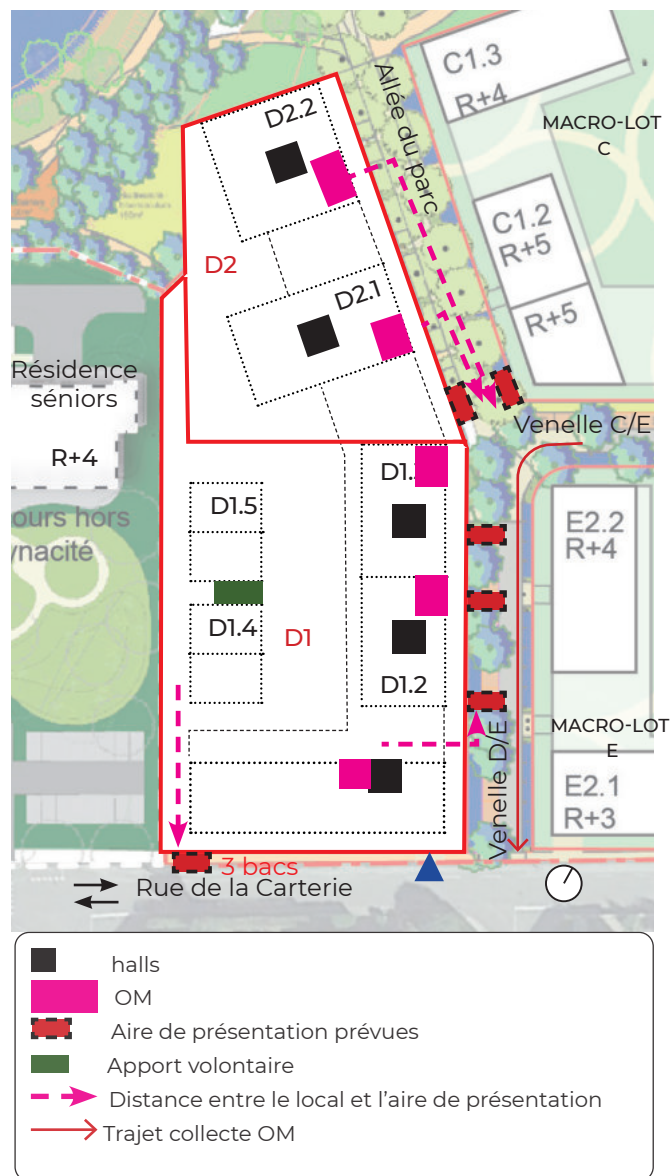
LOT D2

Pour le lot D2, la collecte des déchets se fera par la venelle C/E. Les aires de présentations se trouveront sur l'allée du parc, rapprochées de la venelle C/E.

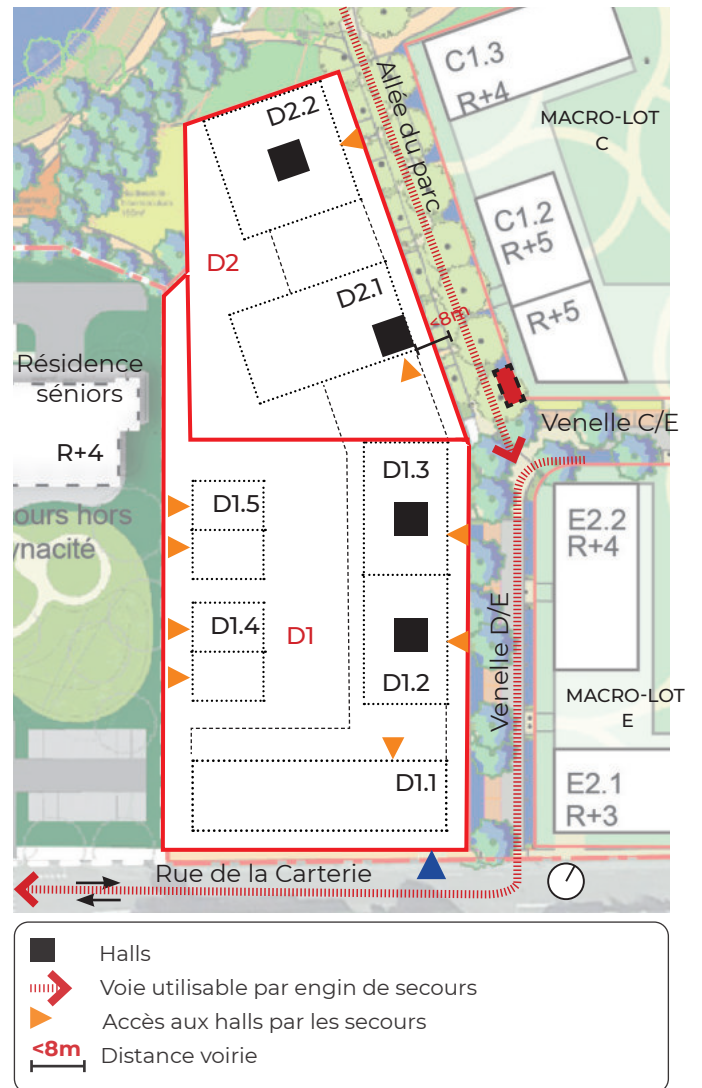
Les locaux OM et tri sélectif doivent être conformes au règlement de collecte des déchets ménagers de la Communauté de Communes Terre de Valserhône. (voir annexe)

APPORT VOLONTAIRE

L'apport volontaire dans un petit pavillon est envisageable pour les bâtiments D1.4/D1.5, à condition de maîtriser leur intégration (cf. Pavillon «technique» en coeur d'îlot). Pour ses bâtiments, on privilégiera toutefois, au maximum, une intégration des locaux déchets au bâtiment.



- **Défense incendie**



- **Défense incendie**

La classification du bâtiment et les dispositifs techniques de défense incendie devront être précisés par l'équipe de MOE (3ème Famille A ou B).

La distance de 8m jusqu'à la voie échelle sur l'espace collectif/public devra être vérifiée en phase d'étude avec l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

- **Réseaux Telecom, fibre et Electrique**

POSTE TRANSFO À CRÉER ET RISQUE ÉLECTRO MAGNETIQUE

Un transformateur sera créé dans le bâtiment du lot D1 situé au Sud/Est de la parcelle.

Un départ depuis ce transformateur sera réalisé pour le raccordement en basse tension du lot D2.

Si le projet d'aménagement nécessite la création d'un local de transformation à intégrer dans l'îlot, la présence du transformateur devra être intégrée au plus tôt dans le dessin du projet.

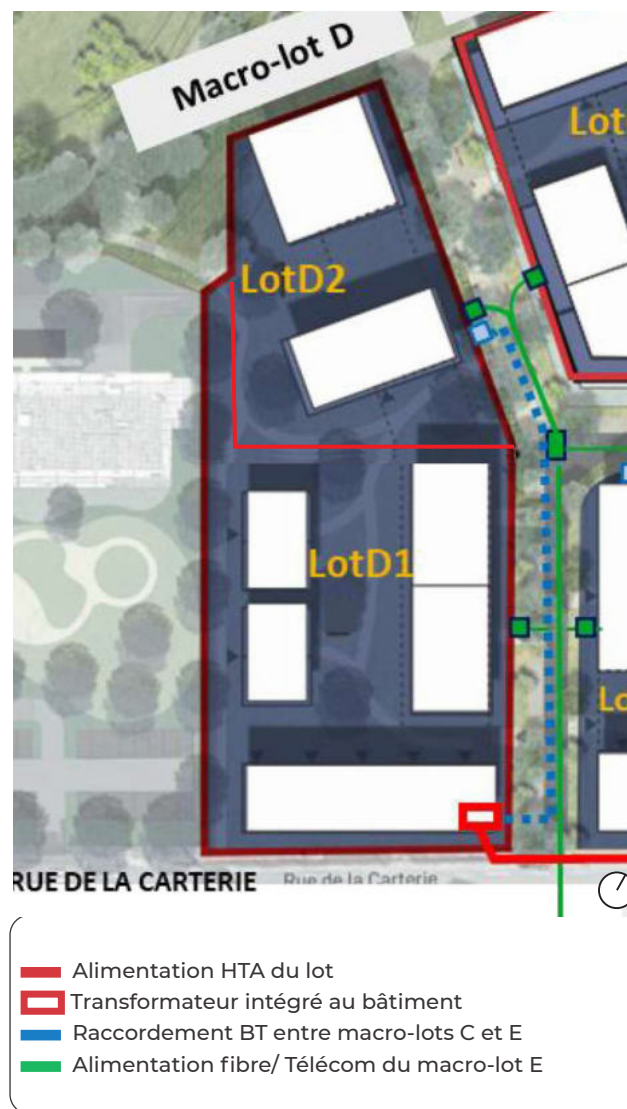
Sa mise à distance vis-à-vis des logements est une priorité dans sa prise en compte avant tout aménagement ou blindage complémentaire.

Le choix d'implantation devra permettre, a minima, une mise à distance de ce local de tout local à occupation continue (5m minimum).

FIBRE/TÉLÉCOM

Raccordement sur réseau sous venelle D/E et allée de parc.

Des chambres LT2 seront positionnées en limite parcellaire.



RAPPEL :

Tous les réseaux internes au macro-lot sont à la charge des opérateurs jusqu'en limite de parcelle, y compris raccordements sur réseaux en attente.

• Réseaux EU, AEP et Chauffage urbain

RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

Raccordement sur réseau sous la venelle D/E et l'Allée du parc.

La réalisation des sous-stations et le raccordement des programmes de constructions seront à la charge des promoteurs.

Chaque lot devra intégrer un local sous-station qui pourra être situé en sous-sol ou en RDC/RDJ.

ADDUCTION EN EAU POTABLE

Raccordement sur réseau sous la venelle D/E et l'Allée du parc : Les branchements seront réalisés en PEHD série 16 bars à « bande bleue », le diamètre minimum sera de 40 mm pour un logement collectif. Le regard est implanté en limite du domaine privé, sur le domaine public. Le raccordement du bâtiment sur ce regard est à charge du promoteur.

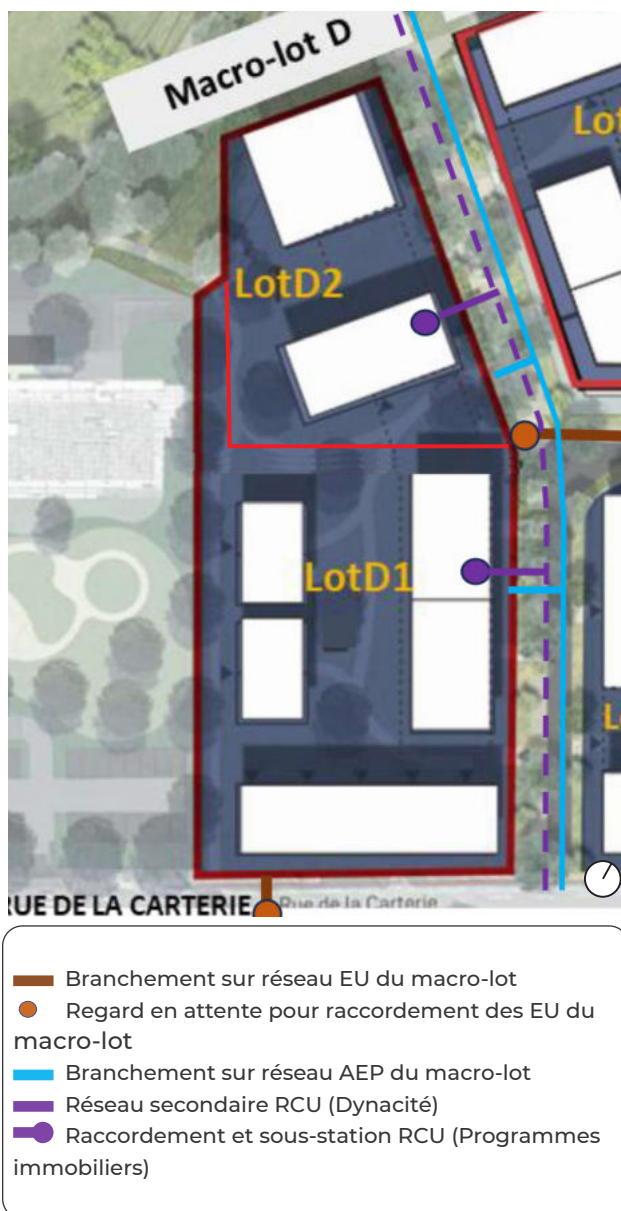
EAU USEES

Raccordement sur réseau sous venelle C/E et sous la rue de la Carterie.

Les raccordements des réseaux créés directement sur le réseau existant seront à charge du promoteur du macro-lot et réalisés par la Régie des Eaux du Pays Bellegardien. **Lorsque le projet sera définitif, au moment du dépôt du permis de construire**, une demande sera à effectuer auprès des services de la Régie des eaux pour l'établissement du devis. Il faut compter environ 2 mois de délais entre la demande et la réalisation des travaux.

RAPPEL :

Tous les réseaux internes au macro-lot sont à la charge des opérateurs jusqu'en limite de parcelle, y compris raccordements sur réseaux en attente.

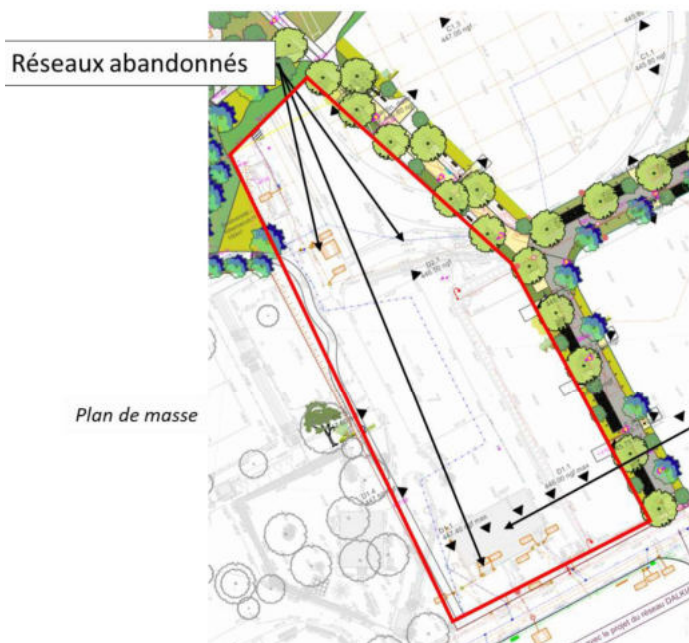


- **Etat du terrain à l'acquisition**

PLAN DE LA PARCELLE DU MACRO-LOT D AVEC ÉTAT DU TERRAIN AU MOMENT DE LA CESSION AUX PROMOTEURS

Les réseaux enterrés qui traversent le terrain sont déconnectés et abandonnés en place, le bâtiment est démoli, ses fondations purgées et remblayées à hauteur du TN. Le mobilier, les équipements sportifs sont déposés. Le reste du tènement est laissé en l'état comme à l'existant : terre végétale engazonnée avec dénivelé, plantations, chemin d'accès.

Pièces complémentaires existantes : plan topographique de la parcelle, plans du projet des espaces collectifs et le rapport d'étude géotechnique de niveau G1 Construction / G2 AVP.



• Phasage des travaux, implantation de la base vie pour le macro-lot D

1^{ÈRE} PHASE DE TRAVAUX D'ESPACES COLLECTIFS À PARTIR D'AVRIL 2025 :

Démolition des bâtiments, terrassement et réalisation des structures voies d'accès en périphérie du macro-lot E (venelle C/E, venelle D/E at allée du parc Sud) comprenant : l'empierrement des structures de voiries, les accès au macro-lot, la réalisation de tous les réseaux.

Construction dans macro-lots à partir de début 2026 : Installation de la base-vie sur parcelle Nord du tènement, entre le parc et la venelle C/E. Accès chantier via les venelles C/E et D/E en grave bitume depuis la rue de La Carterie et Avenue du Stade.

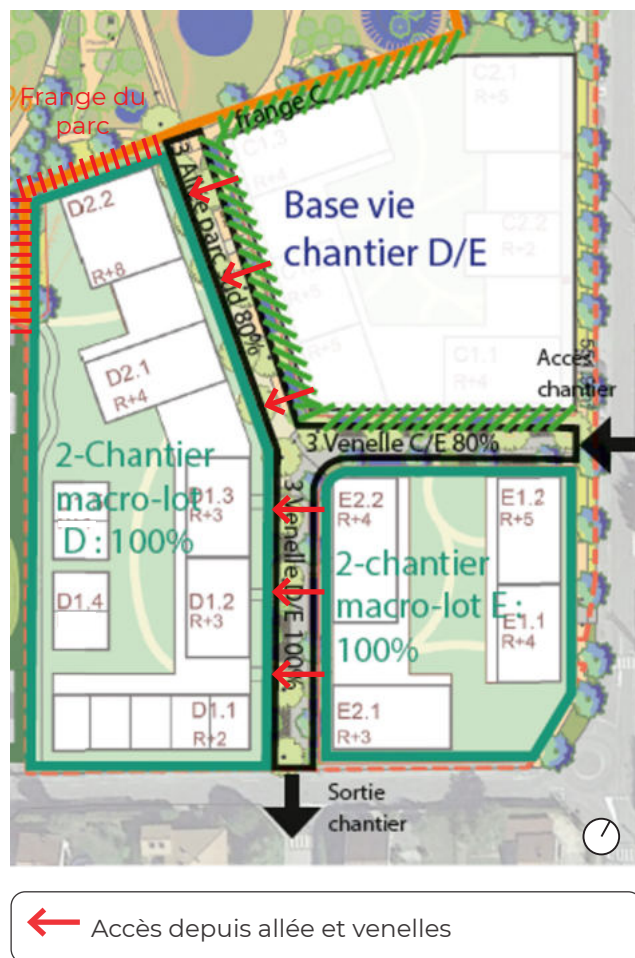
2^{ÈME} PHASE DE TRAVAUX D'ESPACES COLLECTIFS EN FIN DE CONSTRUCTION DES MACRO-LOTS D ET E :

Finalisation des aménagements de l'allée Sud du parc, des venelles D/E et C/E, comprenant : la réalisation des couches de finition, les plantations, stationnement, cheminements, noues paysagères, entrées charretières y compris sur Avenue du Stade et rue de la Carterie, la signalisation.

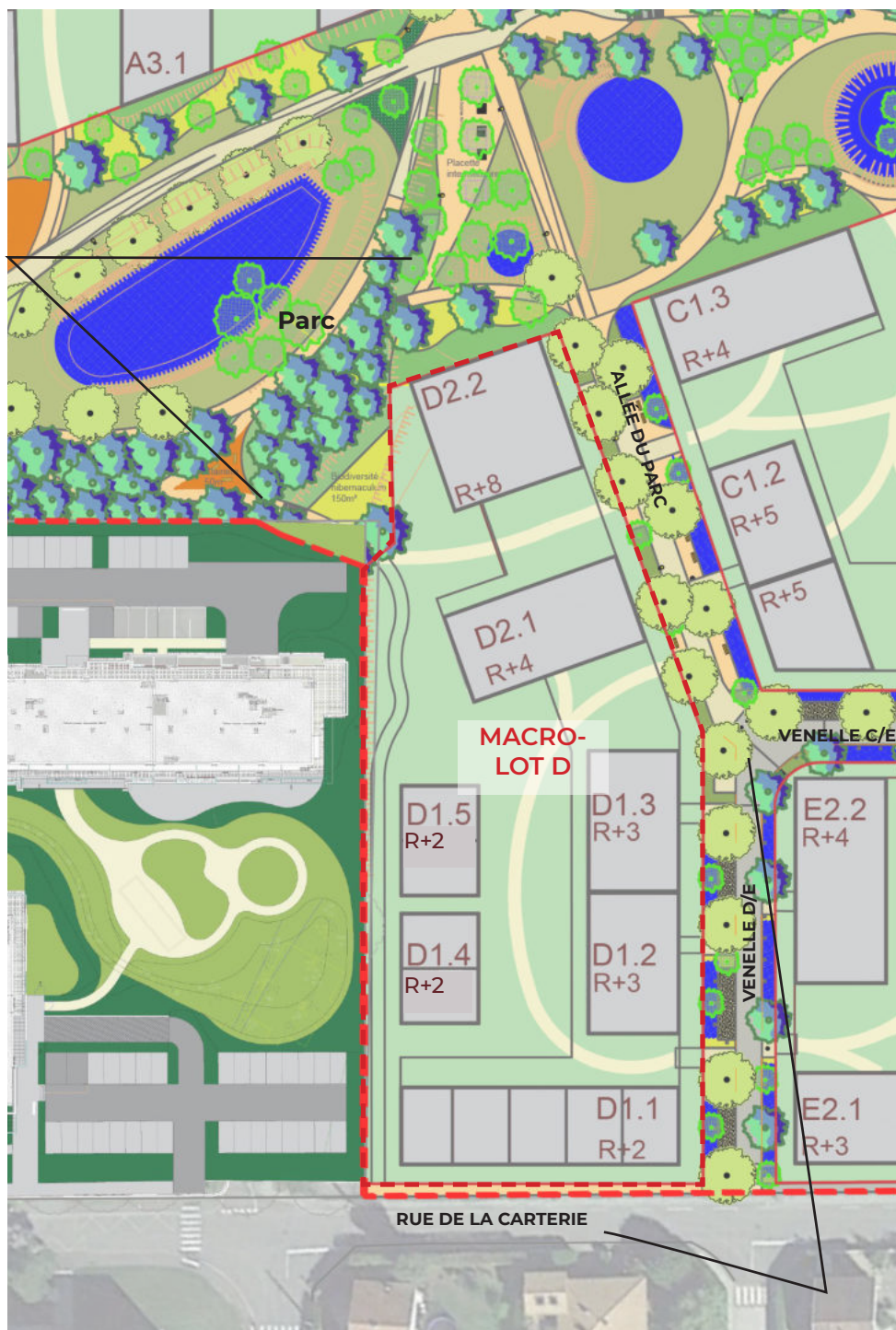
Les franges nord de l'allée sud du parc et de la venelle C/E sont laissées en attente. Elles seront finalisées lors de l'urbanisation de l'ilot C.

Points de vigilance :

- Le parc s'appuie sur le bâtiment D2.2. En cas de phasage différé entre les deux opérations, une frange mise en attente sera maintenu côté parc le temps de la construction du sous-sol et du RDC du bâtiment.
- Un travail de calage des entrées de jardins et des bâtiments sera à réaliser avec l'équipe de maîtrise des espaces publics.



5 DOCUMENTS A REMETTRE À — CHAQUE PHASE



Vue 1

5. DOCUMENTS A REMETTRE A CHAQUE PHASE

CONCOURS - ESQUISSE

Le rendu des concours prendra la forme d'un carnet A3 comprenant au moins les éléments suivants :

- Toutes pièces graphiques nécessaires à la compréhension du projet (plans, coupes, façades, volumétries);
- Notice architecturale et paysagère décrivant les principes et partis-pris du projet ;
- Notice environnementale décrivant les principes et partis-pris
- Héliodon présentant les ombres portées pour le solstice d'hiver à minima ;
- Engagement d'une mission complète (telle que défini au CPAUPE) ;
- Perspectives : au moins une vue depuis l'Avenue du Stade Sud (vue 1) et une vue depuis l'Allée du Parc (vue 2)
- Extrait de façade détaillé présentant les matérialités choisies, le dessin et l'intégration des menuiseries et protections solaires, etc.
- Tableau des engagements du projet (cf CPAUPE)
- Une notice explicative sur la gestion des eaux pluviales y compris note de calcul pour chaque programme immobilier

Plan de RDC, plan de masse et plan d'étage courant selon les modalités suivantes :

- chaque plan dans un fichier .DWG indépendant
- intégration du plan paysager au plan de RDC et plan de masse
- échelle du document : mètres
- géoréférencement : Lambert CC46
- Coupes significatives et façades au format DWG
- Volumétrie 3D : idéalement format .skp

APD – PC

Les mêmes pièces que pour la phase concours actualisées, ainsi que :

- Notice QE APD : stratégie, choix et arbitrages effectués pour mettre en œuvre les exigences du cahier des charges.

Tableau des engagements du projet mis à jour.

- Description des produits et matériaux et justification de la performance environnementale
- Niveaux d'isolation d'enveloppe et détails de ponts thermique exhaustifs
- Définition des systèmes pour chauffer, rafraîchir, ventiler, éclairer, gérer l'énergie et l'eau
- Simulation d'éclairage naturel
- Simulations dynamiques de confort d'été
- Héliodons mis à jour
- Calcul des consommations, besoins de chauffage et de production d'ENR
- STD et mise à jour si modifications significatives
- Calculs RE 2020

- Premières propositions pour le chantier à faibles nuisances et mise à jour si modifications significatives - Description de la mission complète du BE QE

PRO-DCE

- CCTP intégrant les exigences DD
- Charte de chantier à faibles nuisances
- DET

PHASE TRAVAUX

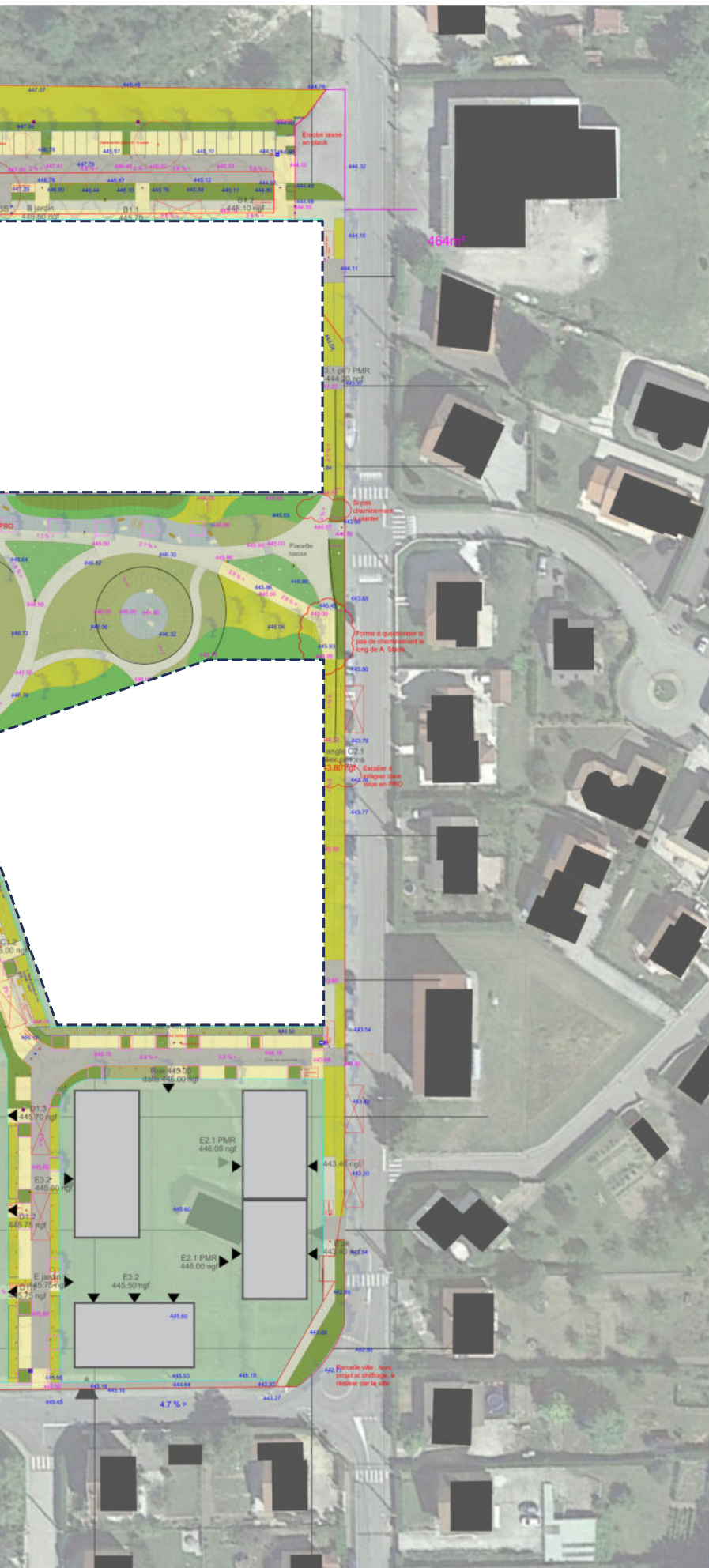
- CR de chantier intégrant les points et synthèses portant sur le chantier à faible nuisance et le contrôle des exigences QE
- Fiches de validation sur critère DD du choix des produits, matériaux, composants AOR

PHASE AOR

- CR de réceptions intégrant les remarques portant sur le respect des exigences QE

6 EXTRAIT DU PLAN DES ESPACES — COLLECTIFS AVP





Plan masse

1/ 400

Limites
— Limite emprise projet
— Limite sous-sol
— Limite macro-lot privé

Utilitaire pour dessin
— 2.2.2 Topographie projet
— 2.2.3 Topographie existante
— Flèche escaliers
— Accès bâtiment
— Calque projet
— Nom Rue / N° bâtiment
— Détails plan masse - EV

Revêtement de sol

Béton désactivé
Béton désactivé drainant
Enrobé noir
Bloc béton escalier
Stabilisé
Grave ensemencée
Copeaux bois
Mur gabions
Enrochements paysager - Lot EV
Provenance : carrière locale soumise à validation
Caillebotis : 400/800 avec épaisseur régulière
Montage assemblé avec joints horizontaux alignés et joints verticaux croisés

Espaces verts

Gazon
Prairie fleurie
Couverte-sol
Massif arbustif bas
Massif arbustif haut

Arbre existant conservé
Arbre existant supprimé
Arbre clépée / tige à planter

Nouveaux paysagiers
Modèle de terrain
Fosse terre-pierre
Protection de massif

Mobilier

Chaise / Banc bois et métal
Chaise longue bois et métal
Table de pique-nique - Lot EV
Garde-corps métal
Main-courante
Bande podotactile
Corbeille
Éclairage
Borne fixe
Borne amovible
Borne pneumatique
Borne bois : 15 x 15
Appui vélo
Signalisation PMR
Emplacement voie échelle
Aire de présentation bac de collecte

VRD

Borne à boire - 1 unité
BA Bouche d'arrosage incongelable type 'Bayard' DN 32 - Lot VRD - 3 unités
PI Poteau incendie - Lot VRD - 2 unités

Valserhône quartier Musinens 2030

Dynacite[®]
LOGEMENT



Maître d'ouvrage

DYNACITE
Boulevard du 8 Mai 1945
01000 Bourg-en-Bresse
communication@dynacite.fr

Equipe Maîtrise d'oeuvre

INSOLITES Architecture
Architecte
Maitrise d'oeuvre
INSOLITES ARCHITECTURES
TRACE paysage & aménagement
Paysagiste
SUEZ Consulting
VOR
UNIQUEST
BET Ecologie
TERRE ECO
BET H2O
TRASE
SUEZ
Ubiquiste
TERRE ECO

A 02 / 2024 AVP
B
C
D
E
F
G
H
I

Plan de nivellement

N° d'affaire : 635-22
N° du plan : 1
Index : A
Phase : AVP
Date de création : Septembre 2023
Echelle : 1/400

Document et toutes propriétés de ce plan (droit de reproduction et de diffusion) sont réservés à l'usage de la maîtrise d'ouvrage.