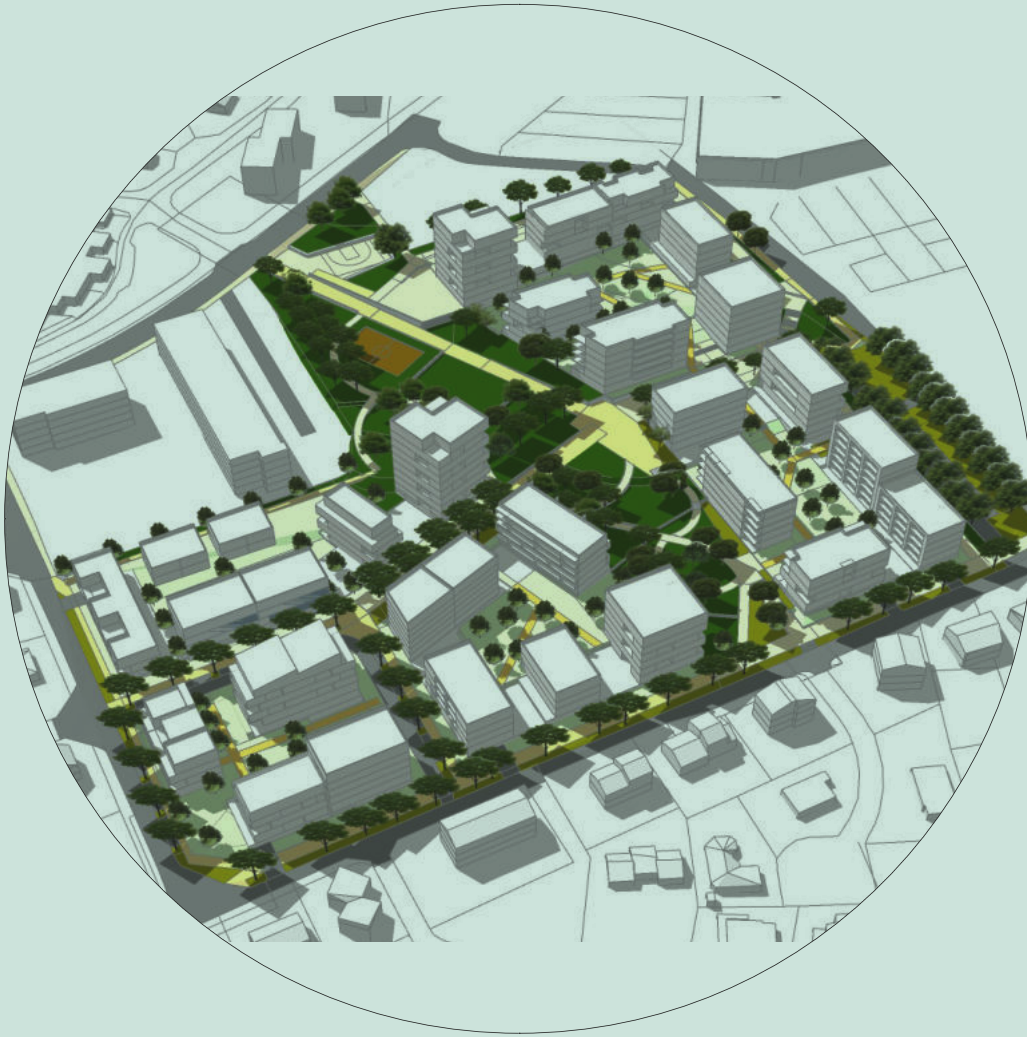




Aménagement du quartier durable Musinens 2030

MACRO-LOT E : fiches de lot E1 et E2

INSOLITES
architectures

Dynacité 
LOGEMENT

SOMMAIRE

LA FICHE DE LOT E

PRÉAMBULE	3
1. INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE	4
• Localisation et forme urbaine • Principe d'évolution de l'Avenue du Stade • Parcelle et programme • Topographie et nivellement • Composition urbaine et architecturale • Volumétrie, épannelages et gabarits • Accès tous modes	
2. QUALITE ARCHITECTURALE et ENVIRONNEMENTALE	12
• 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	17
• Un coeur d'îlot aux espaces et ambiances diversifiés • Usages du coeur d'îlot • Qualité végétale • Gestion EP	
4. CONTRAINTES TECHNIQUES	
• Intégration du stationnement • Collecte des 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	29
6. EXTRAIT DU PLAN DES ESPACES PUBLICS AVP	30

Préambule

DÉCOUPAGE DE LA FICHE DE LOT

La présente fiche de lot donne les prescriptions qui s'appliquent aux opérations du macro-lot E. Ce macro-lot sera découpé en deux opérations distinctes (qui feront l'objet de deux dépôts de permis de construire). Le lot E2 est affecté à un programme de logements sociaux porté en maîtrise d'ouvrage directe par Dynacité (15 LLS + 22 PSLA).



1. INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

- **Localisation et forme urbaine**

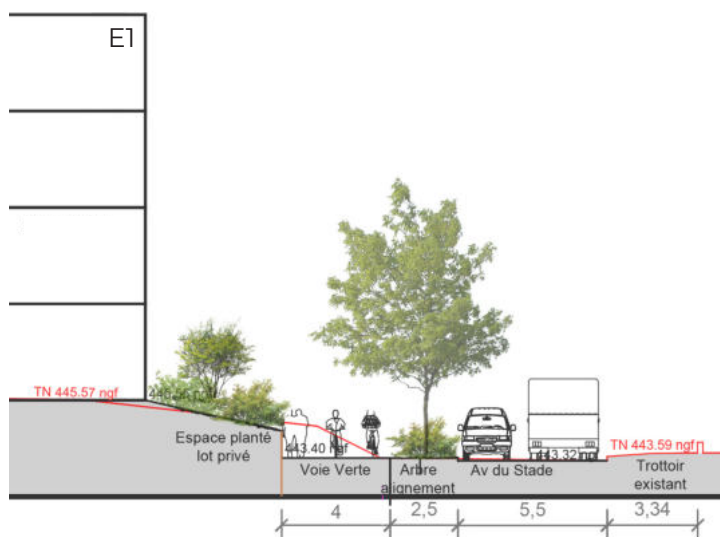
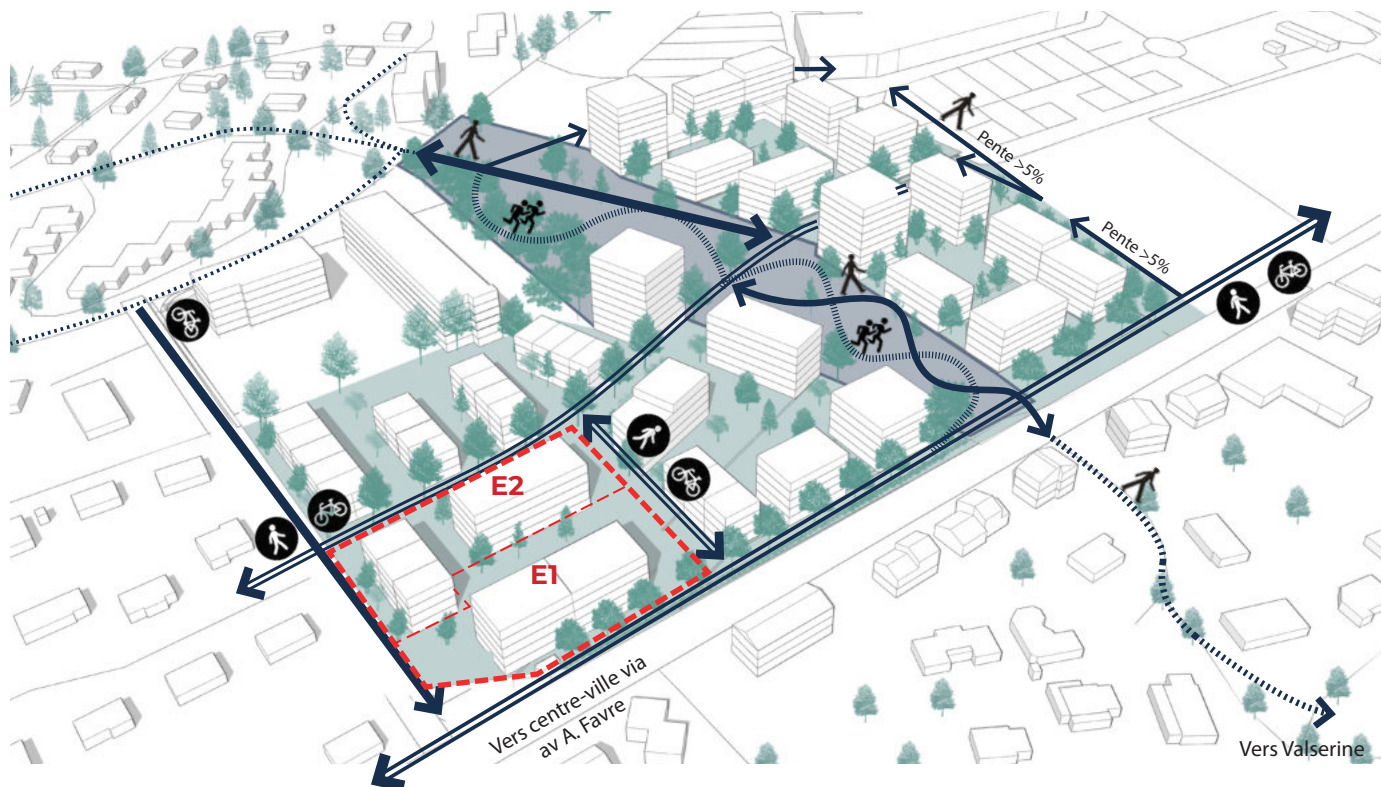
Le macro-lot E est composé de 4 bâtiments répartis en deux lots distincts : E1 et E2 .

La césure en cœur d'îlot permet d'offrir un jardin partagé généreusement ouvert et devant participer à la diffusion paysagère du parc central du quartier. Cette porosité permet une continuité et une variété de parcours à travers le quartier.

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

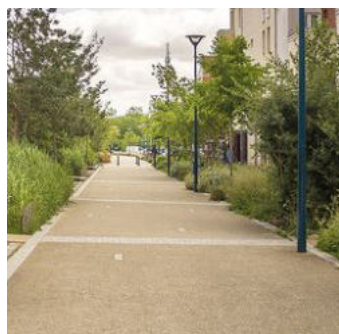


• Principe d'évolution de l'Avenue du Stade



Le plan de composition du projet urbain a mis en avant l'enjeu de mutation de l'Avenue du Stade : cet axe connecte le quartier au centre-ville de Valserhône et la Gare. Pour encourager le report modal vers le vélo (notamment) et renforcer l'accessibilité du quartier, l'aménagement d'une voie cyclable confortable et sécurisée serait indispensable.

Cette proposition d'aménagement ne fait pas partie du périmètre aménagé par Dynacité dans le cadre de l'opération Musinens 2030. Le réaménagement de l'Avenue pourra toutefois être réalisé ultérieurement.



L'implantation (retrait) et l'organisation (distribution des accès, implantation des locaux communs, etc.) du lot E doivent tenir compte de cette évolution possible du profil de la rue.

• Parcelle et programme

Le tènement du macro-lot E à une emprise de **3 485 m² au total**. Bordée par l'Avenue du Stade, la rue de la Carterie et la future venelle C/E, ce lot accueille uniquement du logement.

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.

SDP MAX DE CHAQUE LOT

LOT E1 : 1925 m²

LOT E2 : 2530 m²



• Topographie et nivellement

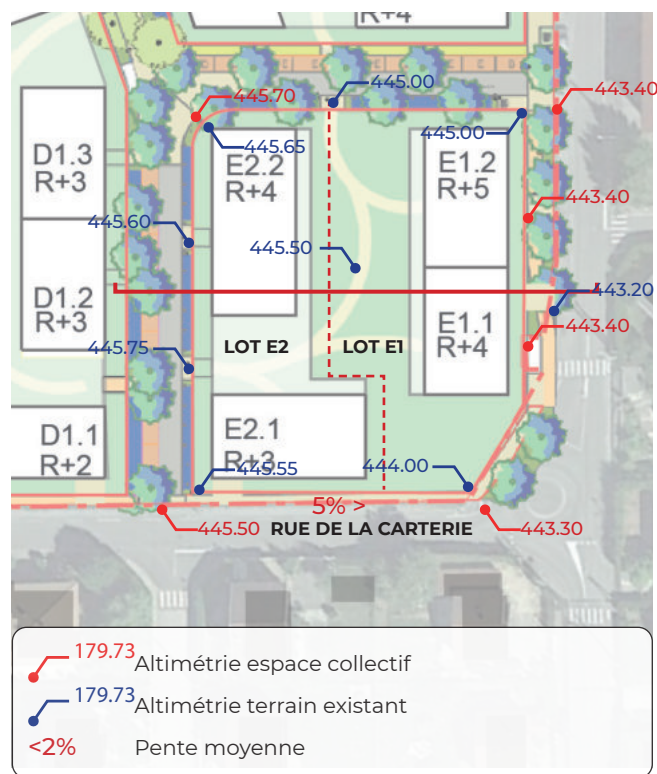
Le plan ci-contre indique des points altimétriques de principe issus de l'AVP des espaces publics. Ces points devront être précisés et validés avec l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics au fil de l'avancement des études, pour un parfait raccordement du projet de construction avec l'espace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

La coupe de principe montre les différences de niveaux moyens entre l'altimétrie de l'îlot et l'Avenue du Stade.

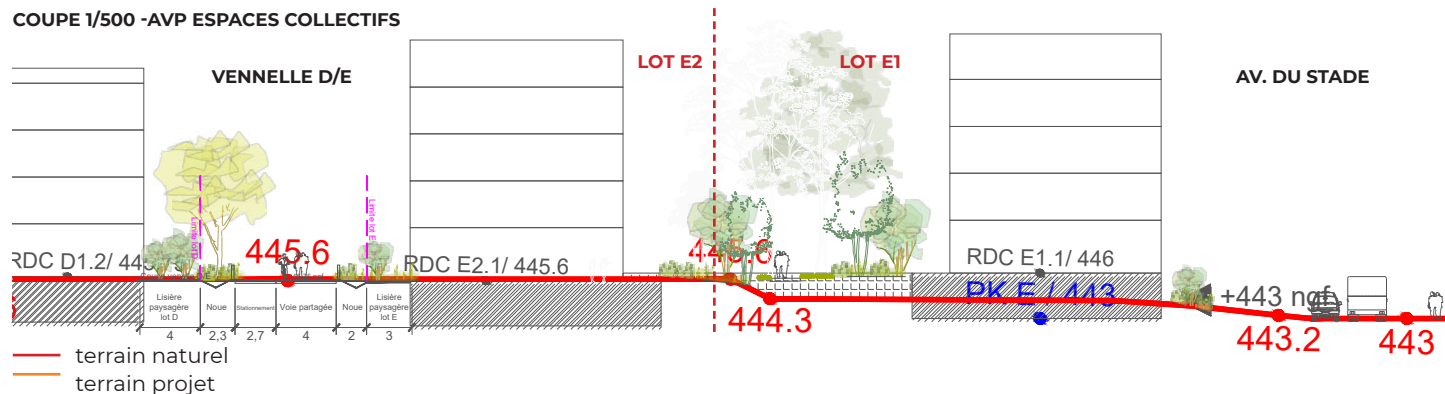
Le tènement à construire est un plateau situé entre 445.00 ngf à 445.80 ngf à son extrémité nord-ouest. Une dépression au centre-est du terrain (444.50 et 444.00 ngf) correspond à un ancien bâtiment déconstruit.

L'implantation des constructions devra tirer parti de la différence altimétrique d'environ 2.70 m entre le point haut de la parcelle et le point le plus bas sur l'Av. du Stade:

- pour une intégration optimisée du stationnement ;
- pour dégager un cœur d'îlot accessible, homogène et cohérent dans son aménagement ;
- pour intimiser les logements des premiers étages ;



COUPE 1/500 - AVP ESPACES COLLECTIFS



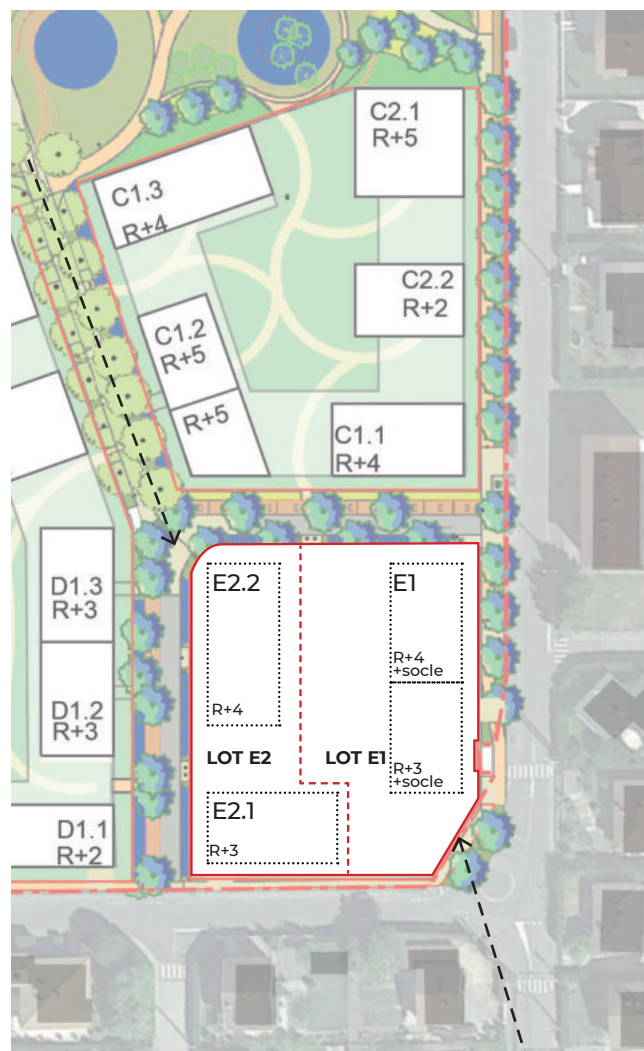
• Composition urbaine et architecturale

IDENTITÉ ARCHITECTURALE

Le macro-lot E sera l'un des deux premiers macro-lots à être réalisé sur le quartier durable Musinens 2030. Il marquera fortement cette nouvelle adresse de Valserhône, par son calendrier de réalisation et par sa situation en entrée Sud Est du projet urbain.

Ce macro-lot est composé de trois constructions répondant à des adressages et à des enjeux d'intégration urbaine différents :

- Le bâtiment E1 s'implante sur l'Avenue du Stade, axe urbain structurant de la commune de Valserhône menant vers la Gare. Un petit immeuble collectif est attendu, devant répondre à un double objectif : **celui d'une cohérence avec les gabarits pavillonnaires existant sur l'Avenue, tout en anticipant la mutation urbaine pressentie** (densification) le long de cet axe. Le bâtiment E1 sera le premier bâtiment vu en « **entrée de quartier** » **depuis le Sud**, il donnera une première identité architecturale pour l'opération. Sa façade sud (façade courte) est donc stratégique et devra offrir une image très qualitative ;
- Le bâtiment E2.1 est en vis-à-vis de l'ensemble pavillonnaire de la rue de la Carterie. Ce volume devra répondre à l'**enjeu de transition d'échelles urbaine entre logements individuels pavillonnaire et collectif**. Une écriture architecturale type intermédiaire est attendue, rappelant une échelle domestique cohérente avec le tissu existant et le futur bâtiment intermédiaire du lot D.
- Le bâtiment E2.2 sera un volume **accompagnant la déambulation vers le parc**. Il répond à une échelle assez intime d'espaces collectifs (venelles résidentielles), même si son angle nord-ouest finira la perspective dégagée depuis le parc via l'Allée du Parc. Compte tenu de son gabarit, et pour diversifier les typologies résidentielles de l'îlot, une distribution par coursive de ce bâtiment sera encouragée et pourra caractériser son identité architecturale ;



Un petit collectif d'entrée de quartier sur l'Av. du Stade :



Un intermédiaire de transition sur la rue de la Carterie :



Un collectif d'accompagnement type coursives, en chemin vers le parc :



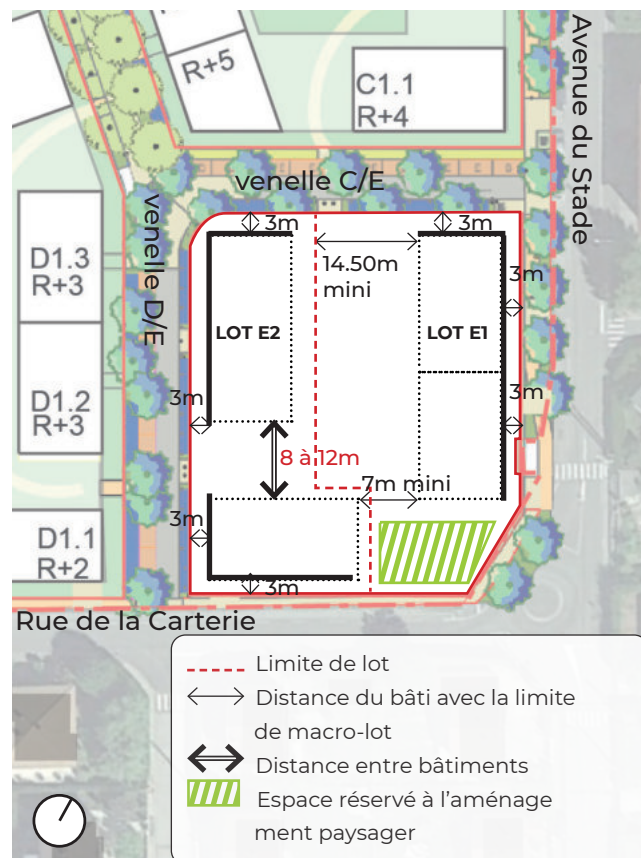
• Composition urbaine

IMPLANTATION

L'implantation des constructions se fera dans le respect du plan d'implantation ci-contre. **Les distances minimales imposées par rapport aux limites séparatives permettent de conserver un alignement général des constructions sur l'Avenue du Stade, d'avoir un recul suffisant pour l'intimisation des RDC par le végétal.**

Pour rappel, **aucun espace privé ne sera clôturé**, seul le bâti et le végétal créent la limite avec l'espace collectif.

Pour des raisons d'ensoleillement et de vis-à-vis, **la faille entre les bâtiments du lot E2 sera la plus généreuse possible, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres balcons compris** (cf. contraintes techniques, ambitions environnementales). Cet espace extérieur devra être soigneusement aménagé et intégré au projet paysager (cf. chapitre qualité paysagère).

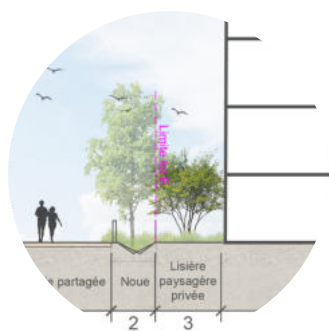
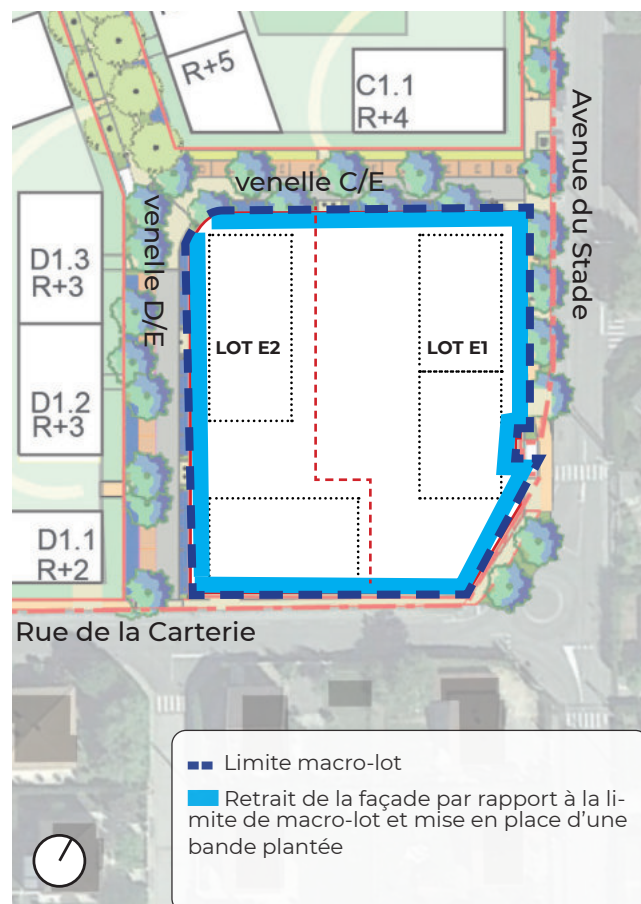


ALIGNEMENTS ET TRAITEMENT DES LIMITES

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 E, **l'alignement des façades se situe en retrait de minimum 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

ORDONNANCEMENT DU BÂTI SUR L'AVENUE DU STADE POUR LE LOT E1

La limite foncière du lot E, au niveau du croisement avenue du Stade/rue de la Carterie suit les contours du transformateur électrique de distribution publique. Le bâtiment E1 s'implante à une distance de 2.45 m au lieu des 3 m réglementaires imposés par le PLUi-H : l'implantation préconisée par la présente fiche de lot est donc dérogoire au règlement du PLUi.



▲ Poste transfo existant sur l'avenue du Stade

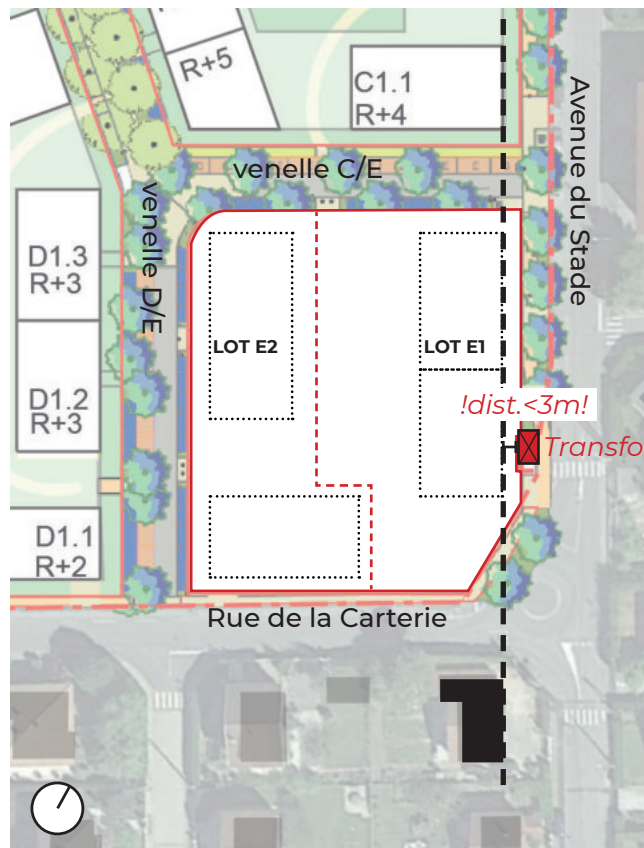
Un point de vigilance est souligné ici : le règlement du PLUi ne prévoit pas de dérogation concernant la distance des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, il est possible d'appliquer les adaptations mineures prévues par le code de l'urbanisme :

« Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ».

Il est à noter que **ce local transformateur sera repositionné dans le lot E et donc démoli à l'issue de la livraison du lot.**

Il est donc **préconisé de conserver un alignement strict de toutes les constructions sur l'Avenue du stade**, afin de conserver un ordonnancement du bâti cohérent à l'échelle du projet d'aménagement et avec les constructions déjà existantes.

Cette implantation devra être confirmée avec les services instructeurs du futur permis de construire en cours d'étude.



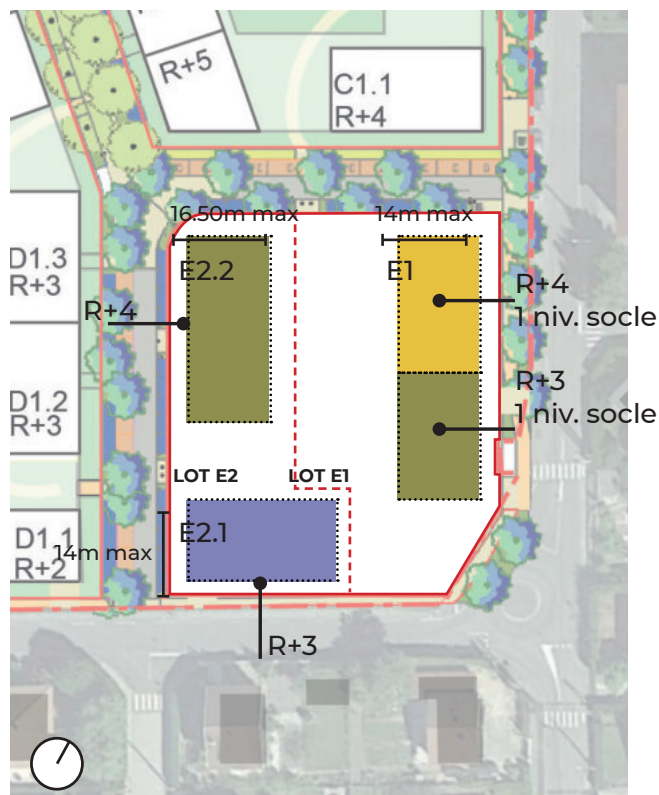
• Volumétrie, épannelages et gabarits

GABARITS DU BÂTI

Les constructions respecteront **les épaisseurs suivantes, balcons compris** :

- 14 m maximum pour les bâtiments classiques ;
- 16,5 m maximum pour les bâtiments desservis par coursives (en recherchant une cohérence structurale avec le parking souterrain).

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

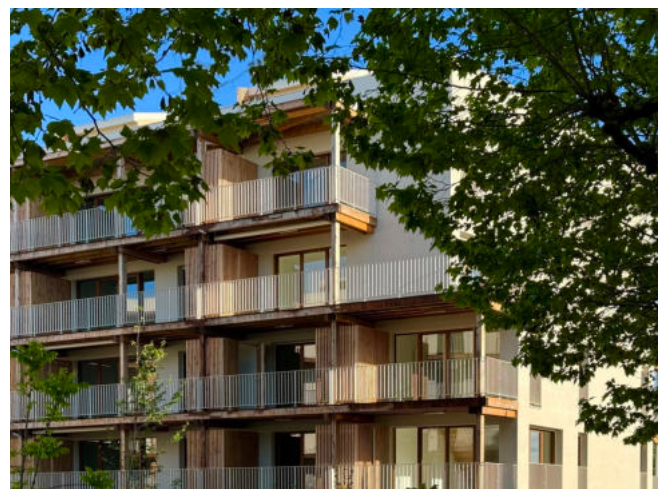
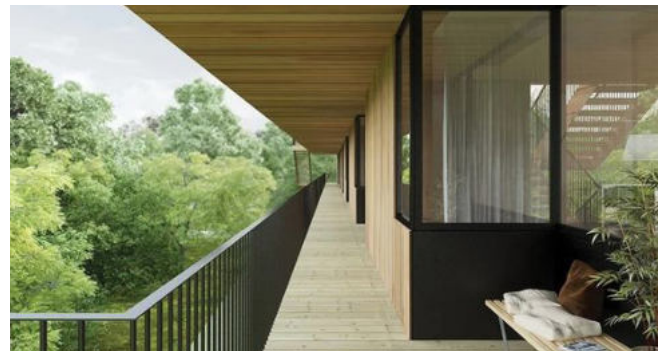


Le point de référence pour la mesure des hauteurs est le terrain naturel, au point le plus bas pour chaque bâtiment.

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

■ R+5 ■ R+4 ■ R+3

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 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 devront être respectés.

• Accès tous modes

ACCÈS MODES DOUX

Les accès principaux piétons et vélos se feront par les venelles D/E et C/E vers le cœur d'îlot. L'accès depuis la venelle D/E, est l'unique accès PMR au lot.

Les **accès principaux aux halls des bâtiments seront à privilégier depuis le jardin**. Des accès traversants sur les venelles et rue de la Carterie sont toutefois possibles.

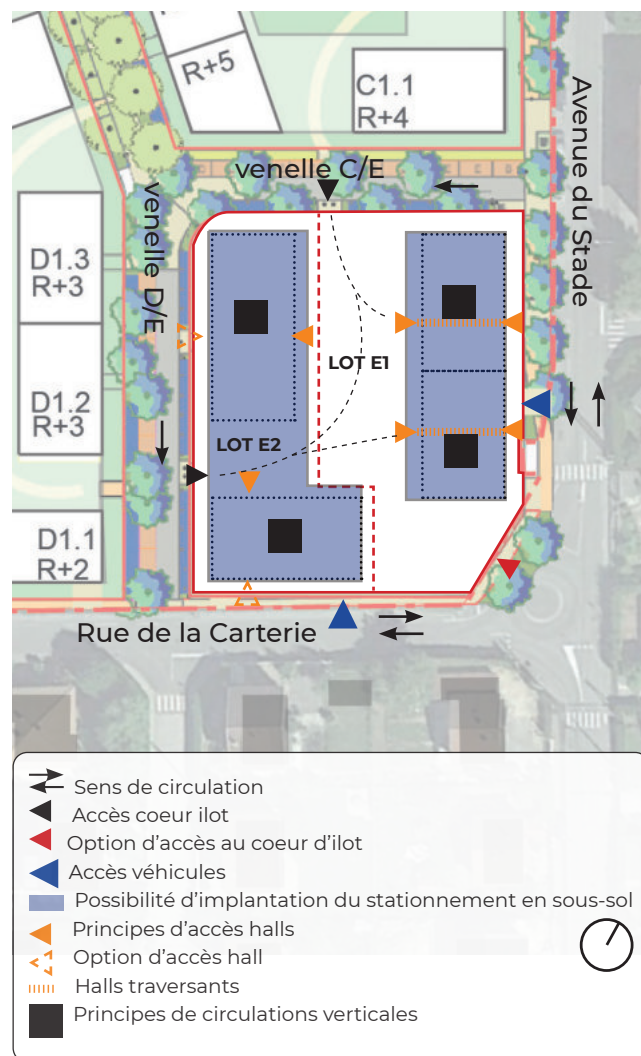
Sur **l'avenue du Stade, un accès (non PMR) aux bâtiments devra être garanti**, via des halls traversants (altimétries différentes entre l'Av. du Stade et le cœur d'îlot). Cette configuration garantira aux services de secours un accès depuis la voie échelle à moins de 8 m de la façade est des constructions.

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

Les halls desserviront **au moins 4 cages de circulation verticales pour le lot**, tel que figuré ci-contre (positionnement indicatif - 2 cages par lot).

RAPPEL :

À noter, que la Ville pourrait à terme aménager une voie cyclable structurante, de type voie verte le long de l'Avenue du Stade et de la rue A. Favre, permettant de rejoindre en moins de 15 minutes la gare de Valserhône.



STATIONNEMENT VÉHICULES LÉGERS

Pour le lot E1, l'accès au stationnement se fera via l'avenue du Stade. Côté rue, le niveau de parking **sera émergent sur un niveau et enterré côté cœur d'îlot : cette configuration devra faire l'objet d'une conception architecturale particulièrement soignée** (détaillée au chapitre qualité architecturale).

L'accès au stationnement du lot E2 se fera rue de la Carterie, en privilégiant le plus possible un accès en point bas de la parcelle.

Les emplacements et l'altimétrie exact des entrées charrières 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 intégrée 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.

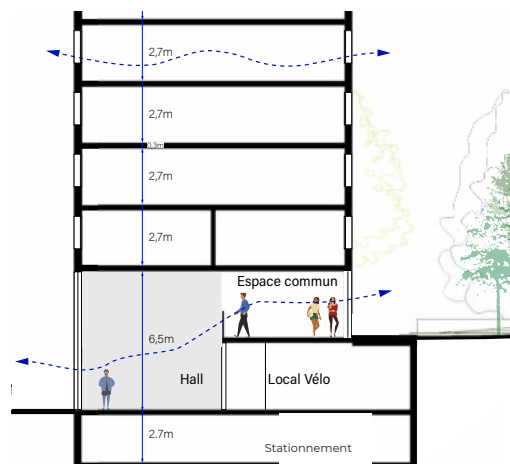
LOT E1

L'adressage des constructions sur l'Avenue du Stade est indispensable et devra apporter de la qualité urbaine et architecturale au lot E : **ces accès ne pourront pas être traités comme des accès techniques secondaires**. Une différence de niveaux importante existe entre l'avenue du Stade et le cœur d'îlot. L'accès au bâtiment, côté avenue du Stade, se fera donc au niveau du stationnement. La configuration topographique (avenue du stade en contrebas du jardin) invite à travailler **des halls en double hauteur traversants**.

LOT E2

Plus intimiste, l'adressage du lot E.2 se fera depuis les venelles de l'opération. Par sa forme hybride entre collectif et intermédiaire **le bâtiment sur la rue de la Carterie pourra prévoir des entrées individuelles pour les logements en rez-de-jardin**.

Le bâtiment sur la venelle D/E pourra opter pour des accès traversants entre venelle et jardin (notamment pour faciliter la défense incendie et rester en 3ème famille A) ou accès simple depuis le cœur d'îlot. 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.



Coupe de principe : halls traversants sur l'avenue du Stade



• RDC et étages courants

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

Compte tenu de sa topographie, le lot E1 présentera une partie de niveau de **rez-de-chaussée semi-enterré sur l'Avenue du stade** qui devra intégrer des halls, des locaux communs et du stationnement émergent.

Les niveaux accessibles de plain-pied depuis le jardin sont considérés comme rez-de-jardin et intégreront les accès principaux des bâtiments.

Le projet devra mettre à profit la topographie du terrain afin de permettre la **surélévation des RDC** par rapport à l'Avenue du Stade et la rue de la Carterie pour une intimité des RDC.

RDC RÉVERSIBLE SUR L'AV. DU STADE

L'espace de stationnement du lot E1 est émergent par rapport au TN, éclairé naturellement et accessible quasiment de plain-pied depuis l'espace collectif. **Cet espace semi-enterré devra donc être conçu comme réversible (cf. CPAUPE).**

Il est attendu de la part des équipes de conception de justifier dans leur proposition architecturale de l'évolutivité possible de cet espace :

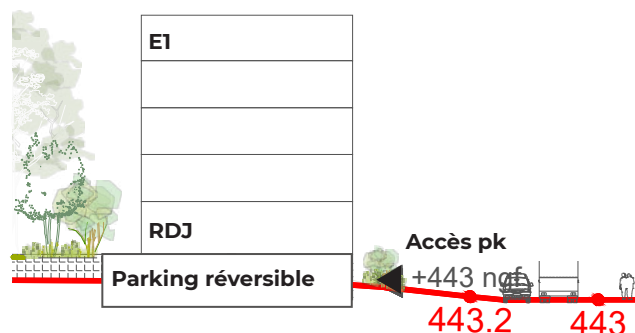
- Une hauteur sous dalle suffisante (3 m minimum) pour permettre la mise en place de futurs réseaux et éléments techniques ;
- Un traitement architectural de la façade permettant l'éclairage naturel du parking. Les ouvertures devront être pensées de façon à pouvoir installer de futures menuiseries pour fermer l'espace.
- Prévoir un futur accès indépendant ;
- Réservation réseaux ;

Le dessin de façade de ce RDC stationné et réversible devra être cohérent et aussi qualitatif que le dessin des étages courants.

REZ-DE-JARDIN

Les RDJ sont partiellement habités. L'intimité 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.



ÉTAGES 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.**

Compte tenu de sa longueur, une organisation de la desserte par coursive est fortement encouragée pour le bâtiment E2.1. **L'intégralité des logements desservis par coursive devra être traversant ou tri-orientés.** 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.

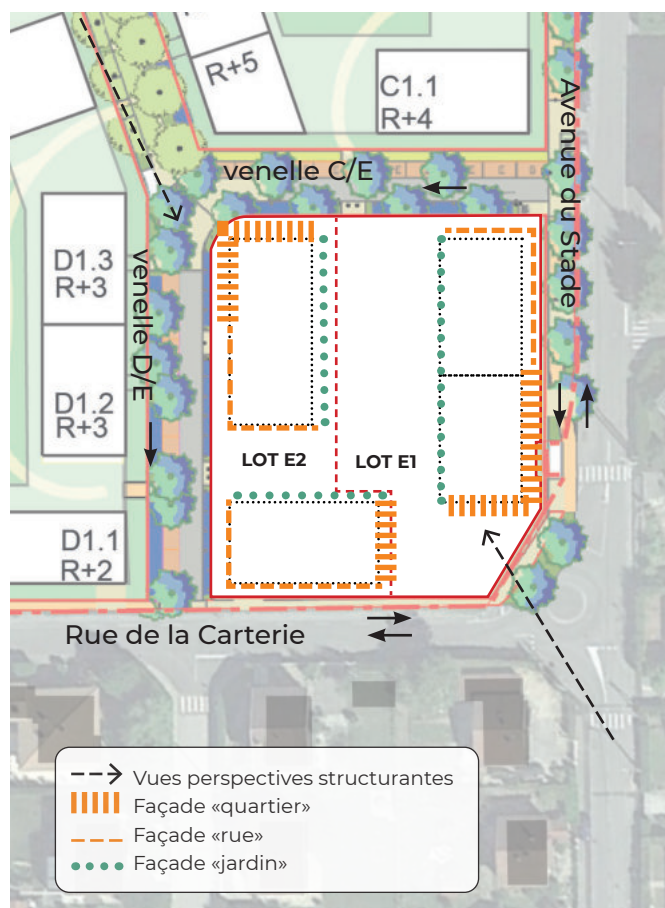
• Hiérarchie des façades et écriture architecturale

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 QUARTIER »

Les angles nord-ouest et sud-est de l'îlot seront particulièrement visibles depuis le parc central et l'Av. du stade par le sud (entrée de quartier depuis la Gare). Ces façades bâties constitueront donc des fonds de scène vus depuis les axes collectifs importants. Elles offriront une première adresse architecturale pour le quartier et devront donc être particulièrement soignées.

Un vocabulaire accueillant et ouvert est attendu sur ces façades qui devront proposer une image de qualité pour le quartier : le dessin de façade « principale » devra se retrouver sur ces façades courtes. Cela pourra notamment 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 »

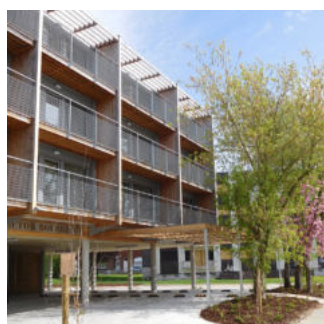
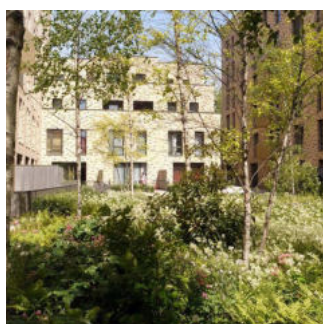
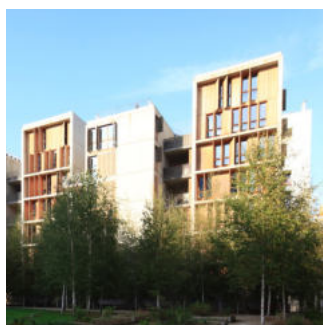
Des linéaires de façade sur rue plus classiques accompagnent les voies qui bordent le lot. Ces façades traduiront l'échelle domestique des logements dans une expression rationnelle, sobre et généreuse. L'intimité des logements par rapport aux espaces collectifs devra être garantie.

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

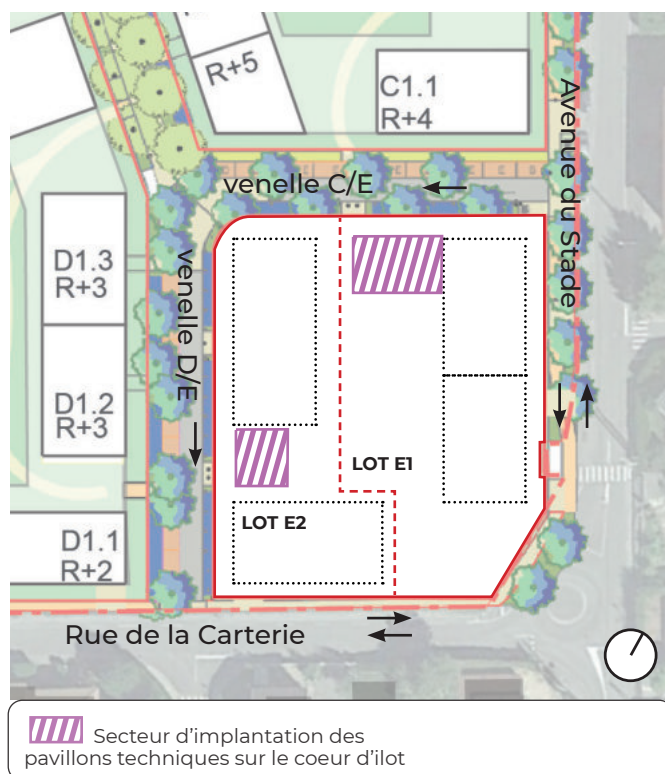
LOCAUX VÉLOS

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

LOCAUX DÉCHETS

Les locaux déchets pourront être implantés en RDJ ou RDC stationnés. 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 prouve une incapacité à loger les 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.



• Ambitions environnementales

Cet îlot porte, en complément des enjeux environnementaux généraux énoncés au CPAUPE et au Tableau des Engagements, des particularités spatiales, physiques et programmatiques.

BIOCLIMATISME

L'orientation de l'îlot et de ces bâtiments vont dans le sens d'une conception bioclimatique qu'il s'agira de valoriser. La densité et la proximité des constructions existantes nécessitent la prise en compte de l'impact du projet sur l'existant, mais aussi sur les futures constructions de l'îlot et des îlots futurs environnants.

Prospects, graduation des architectures, épannelage seront finement considérés, afin de :

- réduire les masques solaires et les ombres portées ;
- optimiser les vues et perspectives sur le grand paysage ;
- favoriser les multi-orientations, la lumière naturelle, le droit au soleil, les possibilités de ventilation naturelle ;
- réduire les vis-à-vis et assurer l'intimité des espaces privés et collectifs ;
- faciliter la gestion des différents espaces ;
- se protéger du soleil avec des occultations adaptées et efficaces

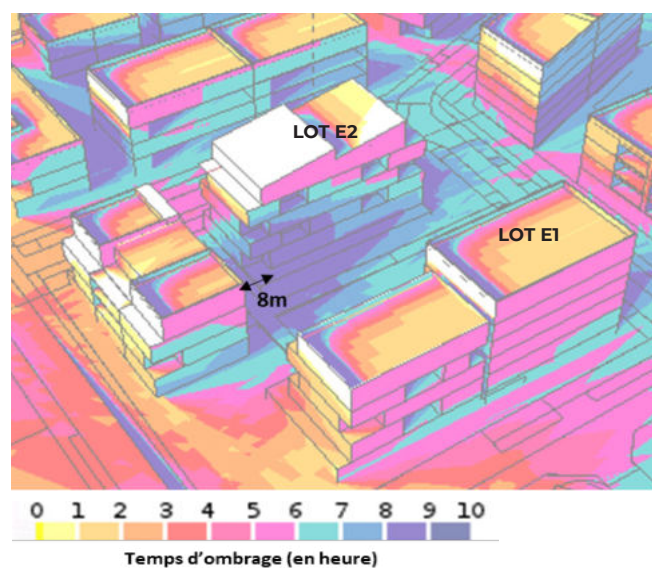
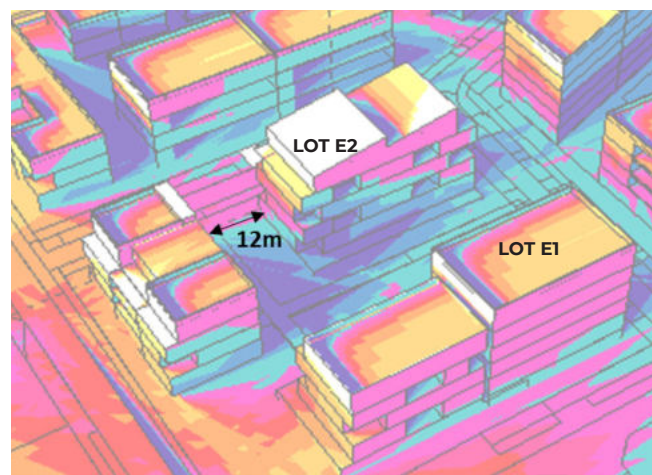
Les usages, les aménagements/équipements (mobiliers ou techniques) et les plantations aux sols ou en toiture seront adaptés selon l'ensoleillement disponible et les nuisances engendrées, visuelles...).

Au-delà des préconisations environnementales intégrées au CPAUPE, la morphologie de l'îlot et l'implantation des bâtiments induisent de respecter 100% de logement traversant sur l'îlot E2 (si cursive) et une césure de 8m à 12m entre E2.1 et E2.2 afin de garantir un minimum de 2h d'ensoleillement au 21 décembre.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, ou d'inconfort, l'aménagement de l'îlot devra répondre aux exigences suivantes :

- Albédo moyen (façade + toiture hors surface végétalisée) > 0,35
- CRTH moyen au sol > 0,55
- Coefficient de Biotope par surface (CBs) > 0,50



▲ Césure > à 8m et logements traversants Est /Ouest jusqu'au R+2 pour le lot E2 afin de garantir **un ensoleillement mini de 2h au 21 décembre.**

3. QUALITE PAYSAGÈRE ET GESTION EP



PLEINE TERRE MINIMUM DE CHAQUE LOT

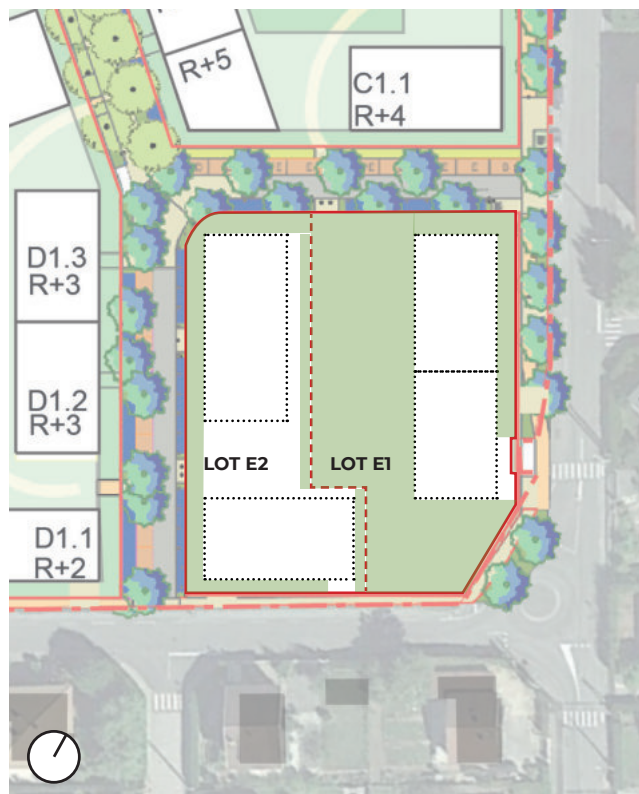
LOT E1 : 250 m²
LOT E2 : 1000 M2

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 :

L'atteinte d'un CPT de 35% minimum. (à versifier en rapportant la surface de pleine terre à la surface du lot E1)

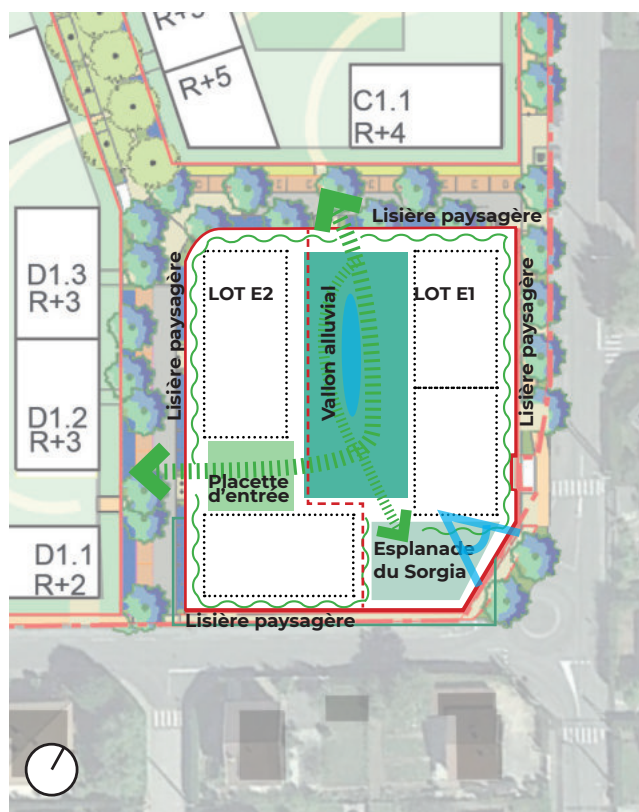


• Un cœur d'îlot aux espaces et ambiances diversifiés

La configuration du cœur d'îlot permet de distinguer 4 types d'espaces, aux fonctions et ambiances diversifiés :

LES LISIÈRES PAYSAGÈRES

En interface avec l'espace collectifs et privés, ces lisières paysagères participent à la qualité d'habiter et à la végétalisation des rues. (cf. CPAUPE)



LE VALLON ALLUVIAL

Traversant le cœur d'îlot, une « promenade jardin » se déploie afin de relier l'entrée ouest du cœur d'îlot avec la venelle C/E au nord.

cœur du jardin, **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 grandeur, ainsi que les bosquets de baliveaux et des cépées pour paysage installé à la livraison.

Des mouvements de terrains viendront organiser des points de vue ou renforcer des intimités tout en permettant la rétention et l'infiltration des eaux de pluie. Ces dispositifs pourront être des noues plantées, tranchées drainantes, rivières sèches ou pelouses infiltrantes et participeront à la qualité paysagère du cœur d'îlot.

Ponctuellement, des micro-salons peuvent s'implanter afin de marquer une pause au croisement de deux cheminements.



▲ *Un jardin promenade permettant la gestion des eaux de pluie*



▲ *Un paysage installé et foisonnant, à l'ambiance alluviale*

L'ESPLANADE DU SORGIA

Afin de valoriser la différence de topographie entre le cœur d'îlot et l'avenue du Stade, un espace de belvédère ou de terrasse pourra être proposé à l'extrémité sud-est de l'îlot.

Particulièrement visible l'espace collectif, l'angle sud-est de l'îlot est une vitrine du quartier depuis la rue. Ainsi, la qualité d'aménagement de cet espace est primordial.

Espace convivial et de rencontre, c'est ici que l'on retrouvera du mobilier dédié (bancs, fauteuils, méridiennes, tables de pique-nique, pergolas.)

On pourra retrouver ici des arbres de première grandeur, afin de marquer l'angle sud-est du quartier depuis la rue et de **fédérer cet espace de rencontre résidentiel**. Des arbres de 2ème et 3ème grandeur composeront les limites bâties et le talus.

Au carrefour de l'avenue du Stade et de la rue de la Carterie et visible depuis les habitations environnantes, le traitement du **talus sera qualitatif et largement paysager**. La gestion de la topographie pourra être assurée par des éléments construits.

Enrochements proscrits.

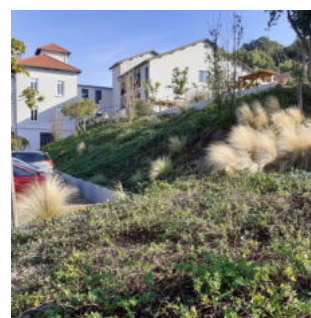
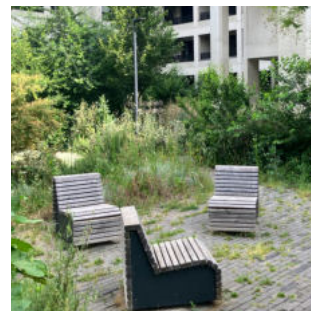
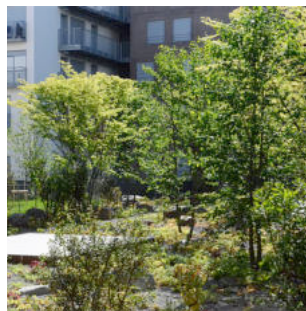
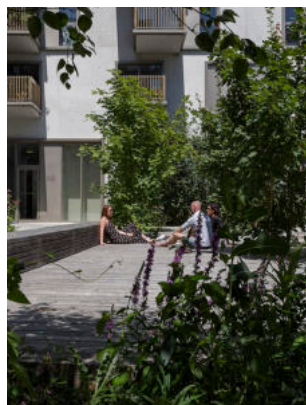
LA PLACETTE D'ENTRÉE

Entrée principale du cœur d'îlot depuis la venelle D/E, la placette d'entrée sera l'espace commun le plus traversé par les futurs résidents. Espace d'attente, de rencontre et vitrine de la résidence, une qualité d'aménagement forte est attendue.

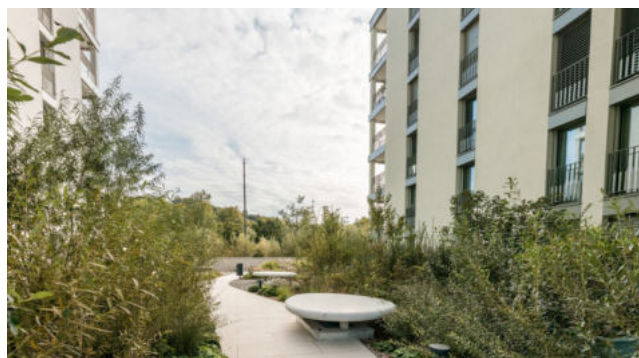
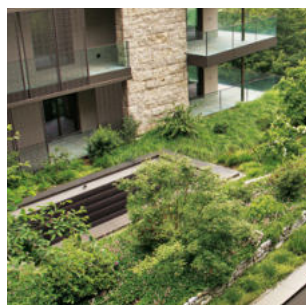
Ici aussi, c'est bien l'épaisseur du végétal qui compose et structure l'aménagement et les cheminements minéraux. Les éventuels éléments de soutènement des espaces plantés participeront aux usages (assise, adressage résidence etc..).

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

Des espaces de rencontres et actifs au coeur de la végétation



Des talus paysagers

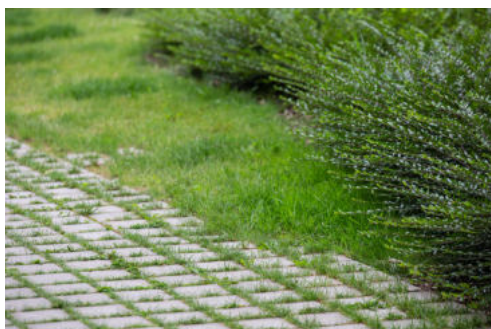


Un paysage foisonnant sur dalle qui participe à la qualité d'habiter, à la résidentialisation et à l'intimité des rez-de-chaussée

• Usages du cœur d'îlot

UN COEUR D'ÎLOT FAVORISANT LA DÉAMBULATION

Traversant le cœur d'îlot, la « promenade jardin » se déploie afin de relier les entrées ouest et nord du jardin. Cette promenade accompagne au cœur de d'îlot des dispositifs de rétention et infiltration d'eau type noue plantée, rivière sèche ou pelouse infiltrante.



▲ Dalles et pavés à joints gravier ou enherbés, bétons décoratifs, stabilisé uniquement pour les espaces d'usages



▲ Jardins potagers et aromatiques, salle à manger d'été, cabane de bricolage, fête des voisins, etc..

UN COEUR D'ÎLOT FAVORISANT LA CO-CONCEPTION

L'équipe de concepteur veillera à laisser des espaces appropriables en co-conception (espace dédié en attente et enherbé, placette, surlargeur de cheminement, etc..) pour des programmes à définir et à imaginer entre copropriétaires.

• Qualité végétale

AMBIANCE ALLUVIALE ET FORESTIÈRE :

Pour rappel, les cœurs d'îlot 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 collectifs du quartier et s'appuiera sur le guide SESAME précisant des scores de régulation pour le climat local et de biodiversité.

Les dalles contigus entre bâtiments comprendront à minima :

- un arbre planté tous les 50 m² de dalle

Les espaces plantés sur dalles 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 20 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

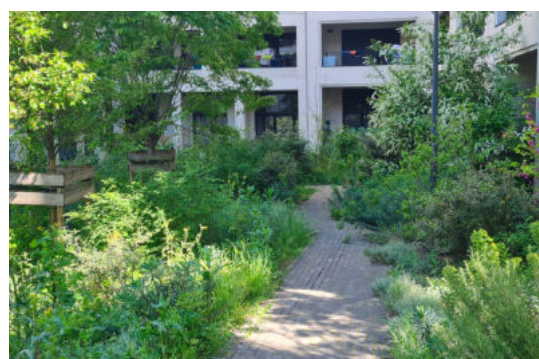


8/10 à 30/35

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 E 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 C/E et 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.

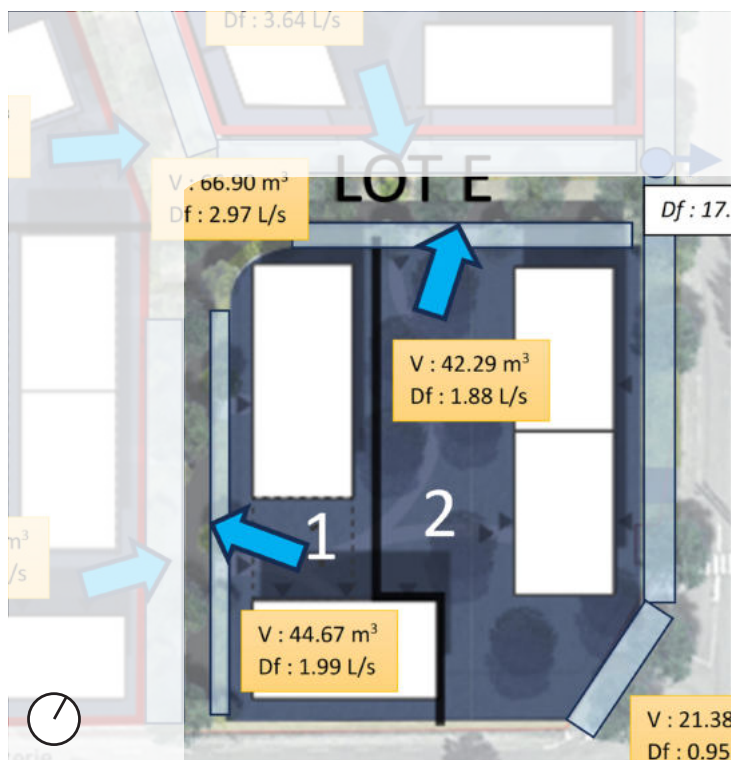
A l'intérieur des lots privés, il est prévu une gestion des EP privatives à 100% «à la parcelle» au sein de chaque programme immobilier composant le macro-lot D, sauf si un accord de mutualisation est trouvé, comprenant un ou plusieurs ouvrages de rétention

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 paysages, des noues et/ou tranchées drainantes.



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



4. CONTRAINTES TECHNIQUES

• Intégration du stationnement

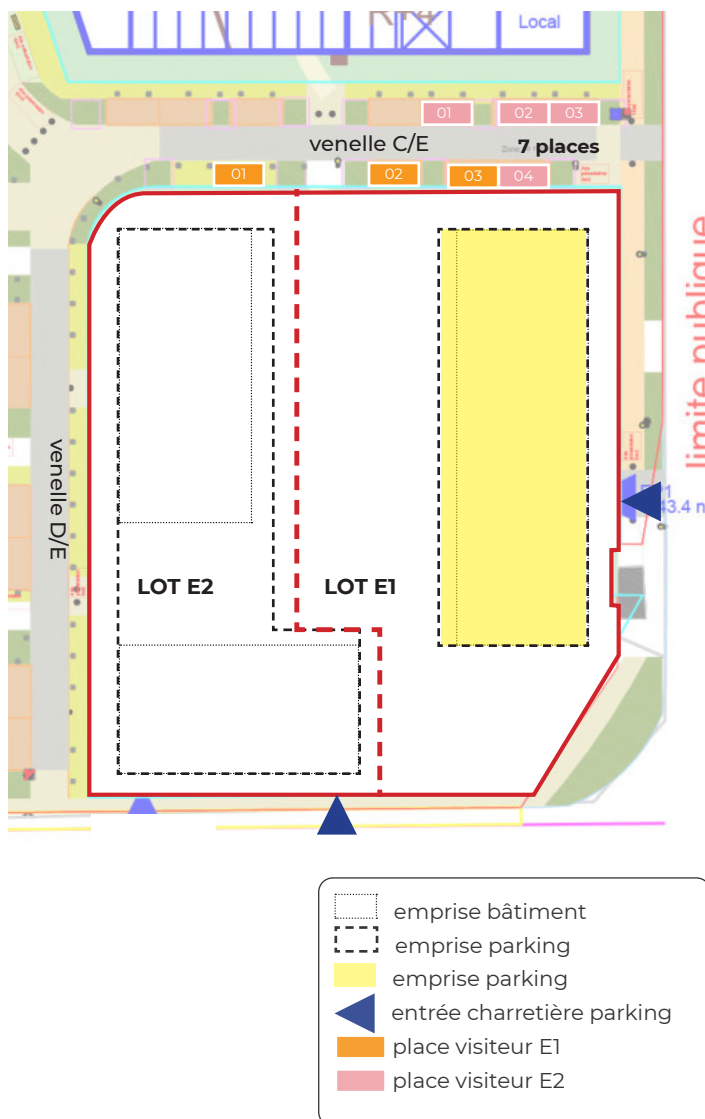
STATIONNEMENTS VISITEURS AÉRIENS

7 places aériennes aménagées sur la venelle C/E seront dédiées au lot E : 3 places pour le lot E1, 4 places pour le lot E2 (cf. plan ci-contre), pour répondre notamment au besoin en places visiteur exigé par le PLUi. Toute place visiteur en sus devra être intégrée 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.

La ventilation des sous-sols sera impérativement intégrée au bâtiment.



• Collecte des déchets

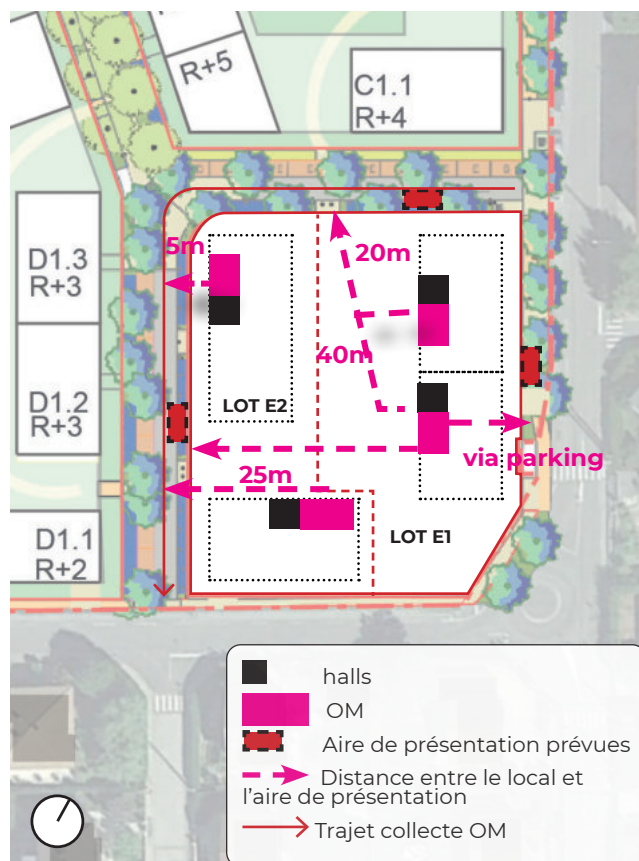
COLLECTE ET IMPLANTATION DES LOCAUX DÉCHETS

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.

Pour le lot E2, la collecte des déchets se fera par la venelle D/E. Les locaux déchets seront implantés de préférence en RDJ.

Pour le lot E1, la collecte des déchets se fera par la venelle C/E, sur l'Avenue du Stade ou sur la venelle D/E pour le bâtiment E1.1, selon l'implantation des locaux déchets choisie.

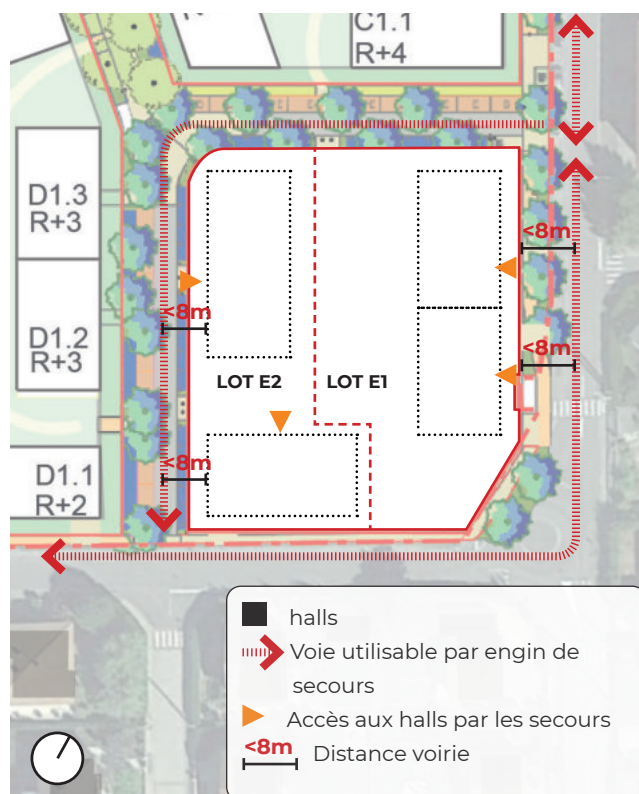
Les locaux OM et tri sélectif doivent être conformes au règlement de **collecte des déchets ménagers de la Communauté de Communes Terre de Valserhône**. (voir annexe)



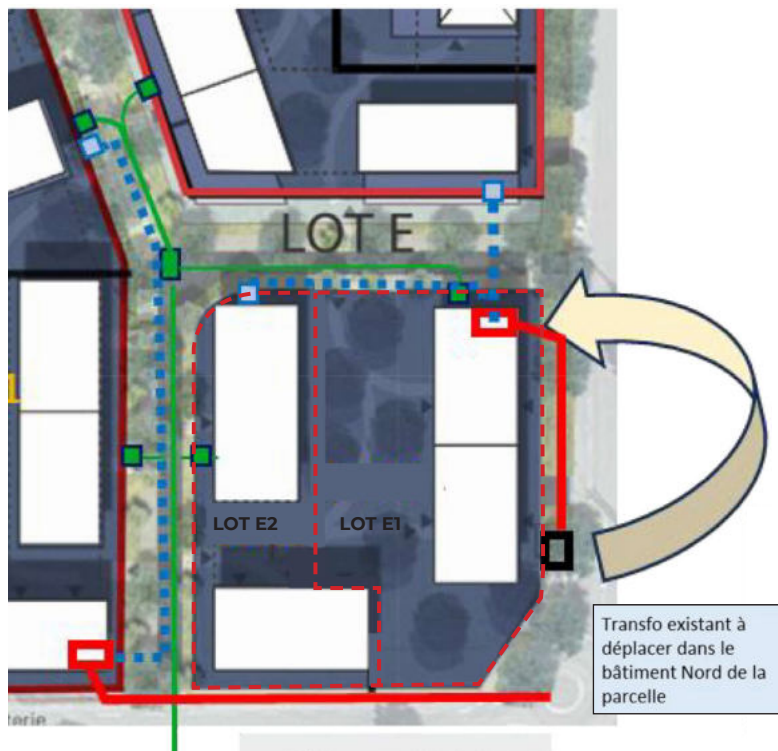
• Défense incendie

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 étude avec l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics.



• Réseaux Telecom, fibre et Electrique



POSTE TRANSFO EXISTANT

Poste Le Stade P034CB » situé à l'angle de la rue de la Carterie et de l'Avenue du Stade est un poste de distribution publique appartenant à ENEDIS. **Il devra être déplacé dans un bâtiment du macro-lot E.** Ce poste est chargé à 270kva et possède une réserve de 700kva (total 1000kva max). Ainsi, il est susceptible de prendre en charge les besoins des macro-lots C et E. Un fourreau 160 sera posé en attente entre les 2 macro-lots afin d'alimenter le macro-lot C depuis le macro-lot E.

Le surcoût constructif pour l'intégration d'un transfo dans le bâtiment E1.2 sera à la charge du promoteur.

POSTE TRANSFO À CRÉER ET RISQUE ÉLECTRO MAGNETIQUE

Un transformateur sera créé dans le bâtiment situé au Nord/Est de la parcelle.

Le déplacement de ce transformateur nécessite un phasage des travaux, la démolition du transformateur existant ne pourra se faire qu'après la mise en fonction du nouveau transfo.

Une liaison est créée entre le macro-lot C et E dans le cadre des travaux des voiries (fourreaux 160). **Cette connexion devra être également réalisée du transformateur jusqu'en limite de parcelle privée par le promoteur du macro-lot E.**

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

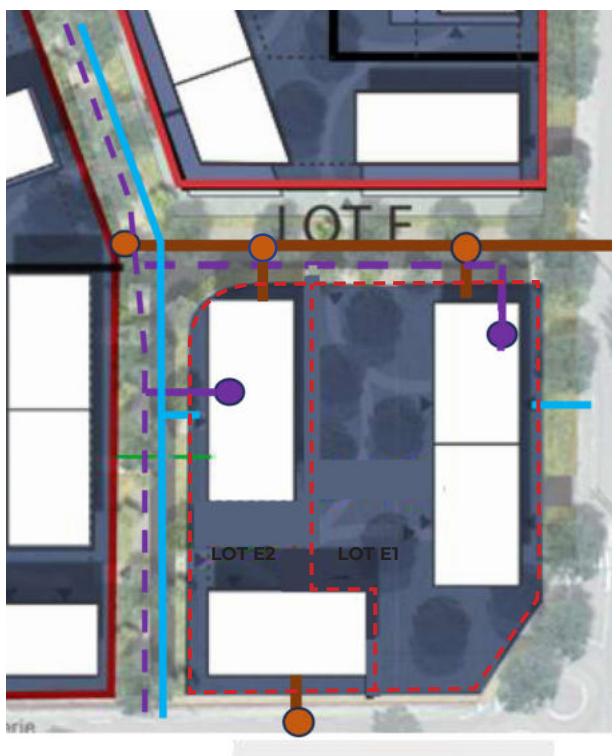
Raccordement sur réseau sous venelle D/E et C/E.

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



- Branchement sur réseau EU du macro-lot
- Regard en attente pour raccordement des EU du macro-lot
- Branchement sur réseau AEP du macro-lot
- Réseau secondaire RCU (Dynacité)
- Raccordement et sous-station RCU (Programmes immobiliers)

RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

Raccordement sur réseau sous la venelle D/E
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 :
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 :

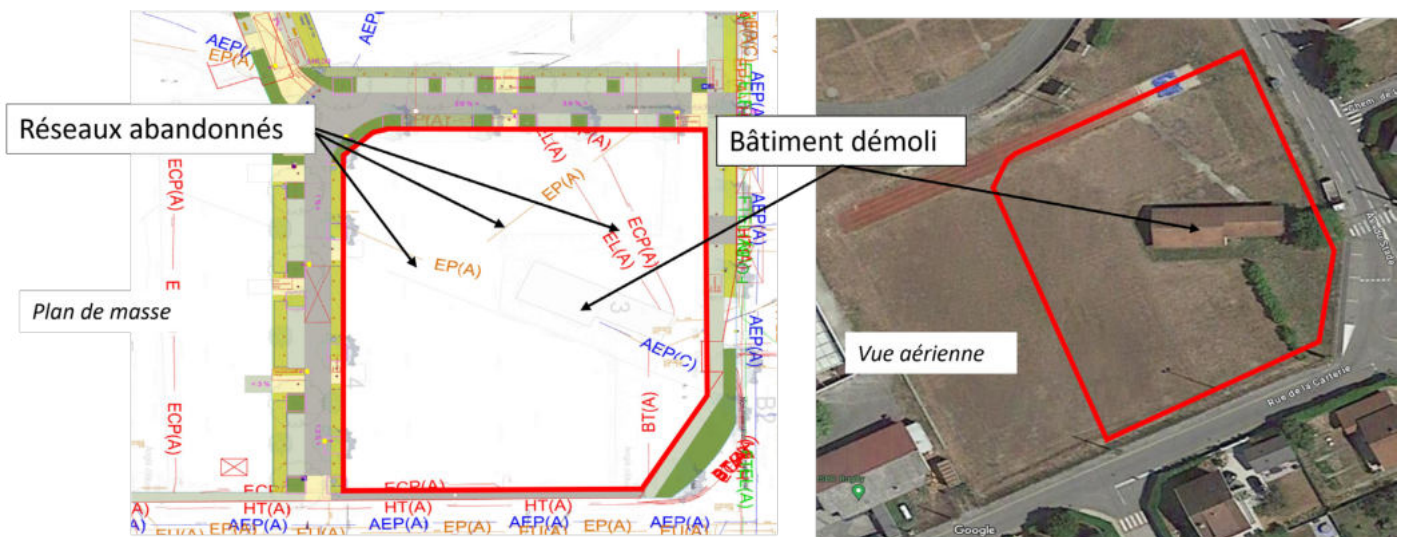
Tous les réseaux internes au macro-lot sont à la charge des opérateurs jusqu'en limite de parcelle, y compris raccordements sur réseaux en attente.

- **Etat du terrain à l'acquisition**

PLAN DE LA PARCELLE DU MACRO-LOT E 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 et clôtures sont déposés. La piste d'athlétisme au Nord de la parcelle est décroutée, un talus d'une soixantaine de cm de haut est réalisé dans le cadre des travaux des espaces collectifs. 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 E**

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

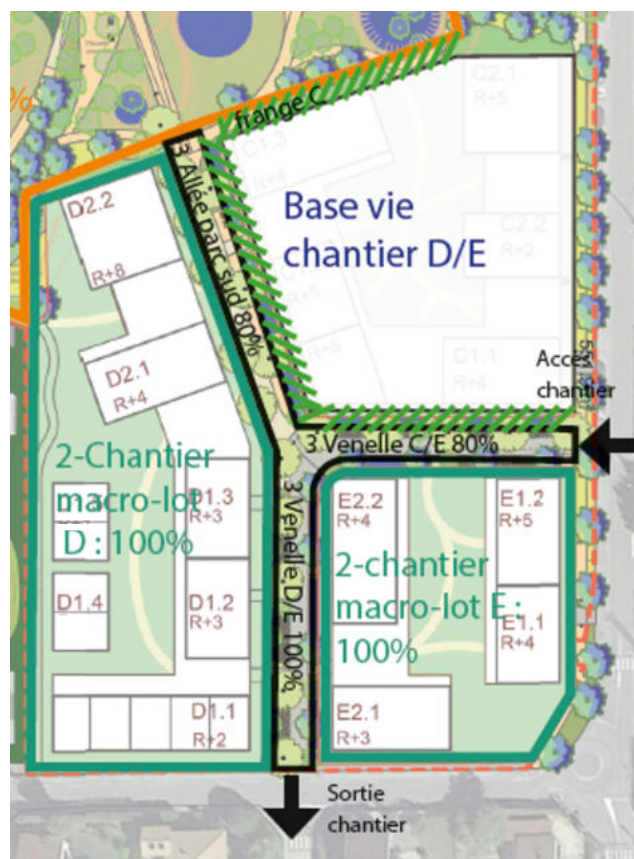
Démolition des bâtiments, terrassement et réalisation des structures voies d'accès en périphérie du macro-lot E (venelle C/E, venelle D/E at allée du parc Sud) comprenant : l'empierrement des structures de voiries, les accès au macro-lot, la réalisation de tous les réseaux.

Construction dans macro-lots à partir de début 2026 :
Installation de la base-vie sur parcelle Nord du tènement
Accès chantier en entrée depuis Avenue du Stade et en sortie sur rue de la Carterie.

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

Aménagement des venelles D/E et sauf frange C et de la venelle D/E à 100% comprenant : la réalisation des couches de finition, les plantations, stationnement, cheminement, noues paysagères, entrée charretière y compris sur Avenue du Stade, la signalisation.

Ces travaux seront réalisés pendant les travaux de finition second œuvre des macro-lots D et E.



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 dérivant 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

© 2006 The Authors

